

Wachtberg / Berkum

Casa di famiglia con giardino soleggiato

Codice oggetto: 24378032



PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m²

Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24378032
Superficie netta	ca. 119 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.09.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	345.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Bonn



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

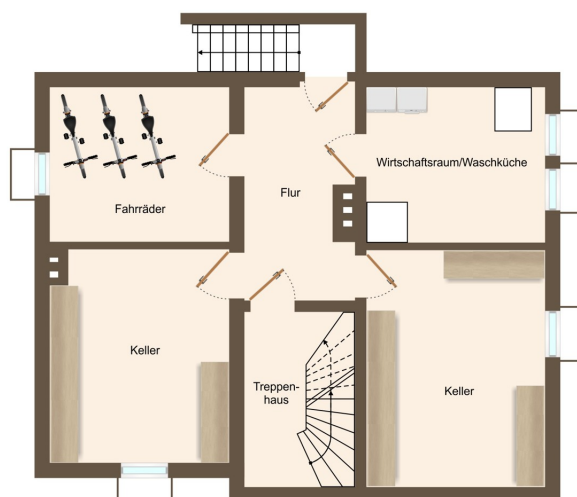
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa splendida casa indipendente si sviluppa su due piani e offre circa 119 m² di superficie abitabile, offrendo un rifugio perfetto per famiglie e amanti della natura. Con un totale di sei stanze, tra cui tre spaziose camere da letto, offre ampio spazio per diverse idee di design e per l'espressione personale. Eleganza e comfort si fondono: il cuore della casa è il soggiorno, dotato di una pregiata stufa in maiolica che non solo crea un'atmosfera accogliente, ma fornisce anche a tutte le camere da letto un piacevole calore. L'elegante parquet e i pavimenti in piastrelle senza tempo sottolineano il carattere elegante della casa. La moderna cucina componibile non lascia nulla a desiderare e invita a cucinare e gustare i pasti insieme. Rifugi invitanti: il balcone coperto offre una vista panoramica mozzafiato su Berkum e sulle pittoresche colline del Siebengebirge, il luogo ideale per rilassarsi a fine giornata. Direttamente sotto si trova la luminosa veranda, che si affaccia anche sul giardino. Grazie al suo orientamento soleggiato, offre luminosità tutto l'anno e offre un ulteriore spazio invitante, perfetto per ore di relax. Giardino idilliaco – il vostro paradiso privato: la proprietà di circa 696 m² vanta un giardino curato con cura, con splendide piante e una vasta selezione di alberi da frutto. Qui potrete godervi appieno il vostro tempo libero e sfuggire alla frenesia quotidiana. La funzionalità incontra caratteristiche comprovate: la casa è dotata di finestre in alluminio e doppi vetri, che, nonostante la loro età, offrono ancora un solido isolamento. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio è stato modernizzato con una nuova caldaia nel 2024 per garantire un'efficiente fornitura di calore. Un ampio garage e un ampio vialetto, che offre spazio fino a tre auto, sono a disposizione dei vostri veicoli. La casa dispone anche di una cantina completa, che offre ampio spazio di stoccaggio. Appartamento separato per ulteriori opzioni: al piano superiore si trova un appartamento separato completamente attrezzato, ideale per gli ospiti o come unità abitativa indipendente. Posizione attraente a Wachtberg-Berkum: questa casa si trova nella ricercata zona di Wachtberg-Berkum, che vanta un ambiente tranquillo e naturale ma offre ottimi collegamenti con le città circostanti. Negozi, scuole e attività ricreative sono facilmente raggiungibili, rendendo questa posizione particolarmente adatta alle famiglie. Scoprite questa casa unica a Wachtberg-Berkum e lasciatevi conquistare dal suo fascino! Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso e scoprite di persona cosa ha da offrire questa eccezionale proprietà.

Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Dettagli dei servizi

Merkmale des Hauses:

Wohnfläche: ca. 119 m², verteilt auf zwei Etagen

Grundstück: ca. 696 m²

6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

2 Tageslichtbadezimmer

Hochwertiger Kachelofen zur Beheizung des Wohnzimmers und aller Schlafzimmer

Böden: Edles Parkett und zeitlose Fliesen

Einbauküche auf beiden Etagen

Überdachter Balkon mit Panoramablick über Berkum und das Siebengebirge

Lichtdurchfluteter Wintergarten zur Gartenseite hin

Liebevoll gepflegter Garten mit Obstbaumbestand und üppiger Bepflanzung

Alufenster mit Doppelverglasung

Öl-Zentralheizung mit neuem Brenner (2024)

Geräumige Garage und große Einfahrt für bis zu 3 PKWs

Voll unterkellertes Haus mit viel Stauraum

Einliegerwohnung im Obergeschoss

Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Tutto sulla posizione

Wachtberg-Berkum liegt in einer idyllischen und naturnahen Umgebung im "Drachenfelder Ländchen" wenige Kilometer südwestlich von Bonn. Der charmante Ortsteil ist für seine ruhige Wohnlage und gleichzeitig gute Anbindung bekannt. In Berkum genießen Sie das Beste aus beiden Welten: die Nähe zur Natur mit zahlreichen Wander- und Radwegen sowie eine hervorragende Infrastruktur.

Das Zentrum von Berkum bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter das beliebte Einkaufszentrum, Ärzte, Apotheken und verschiedene Restaurants. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls vor Ort und sorgen für ein familienfreundliches Umfeld. Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie die Bonner Innenstadt sowie umliegende Städte schnell mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Lage in Wachtberg-Berkum verbindet ländliche Idylle mit städtischer Nähe, was diesen Ortsteil besonders für Familien, Naturfreunde und Pendler attraktiv macht.

Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 345.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com