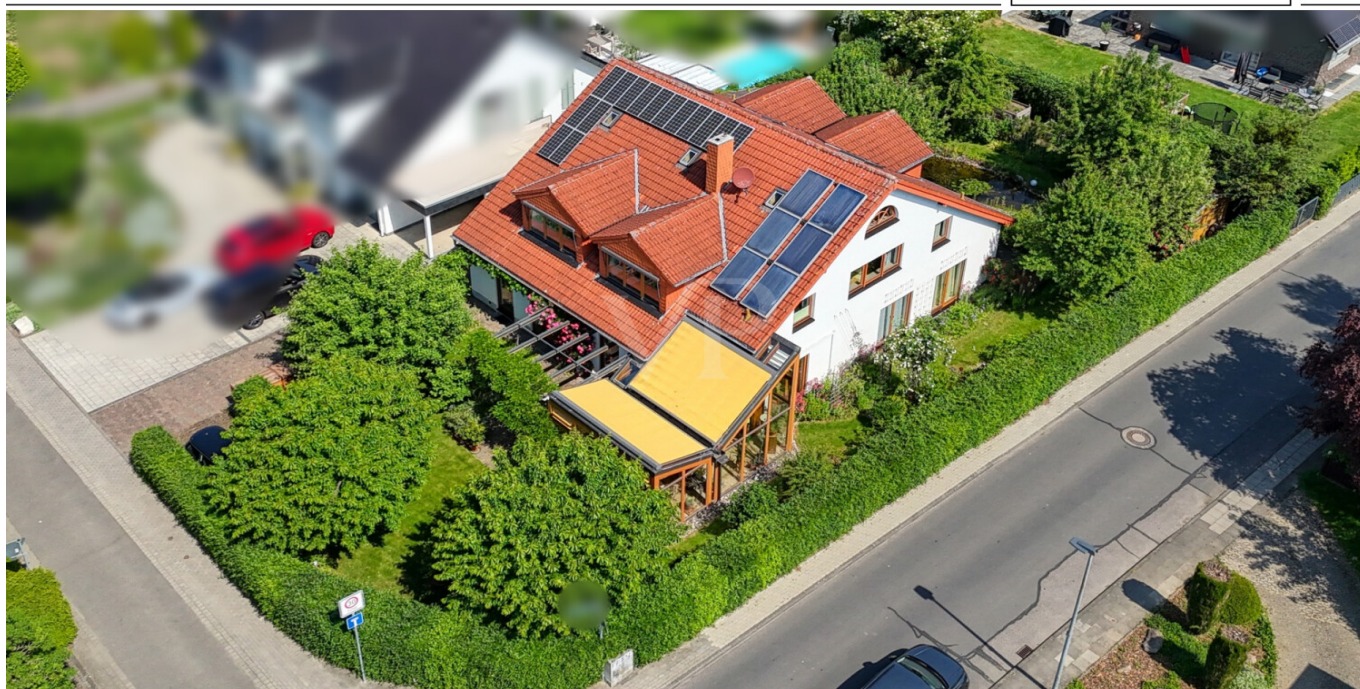


Wachtberg-Villiprott

Mehrgenerationenhaus: Zukunft gemeinsam gestalten

Codice oggetto: 26378001



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 305 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 997 m²

Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

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

Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26378001
Superficie netta	ca. 305 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Bagni	5
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	980.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 230 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	99.80 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	08.07.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



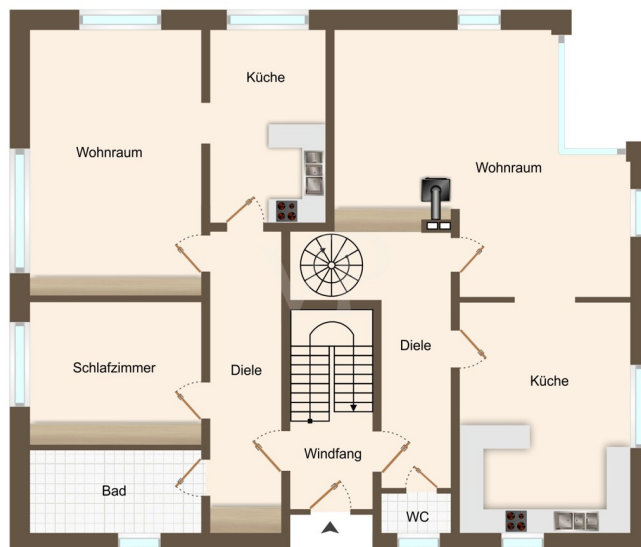
Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



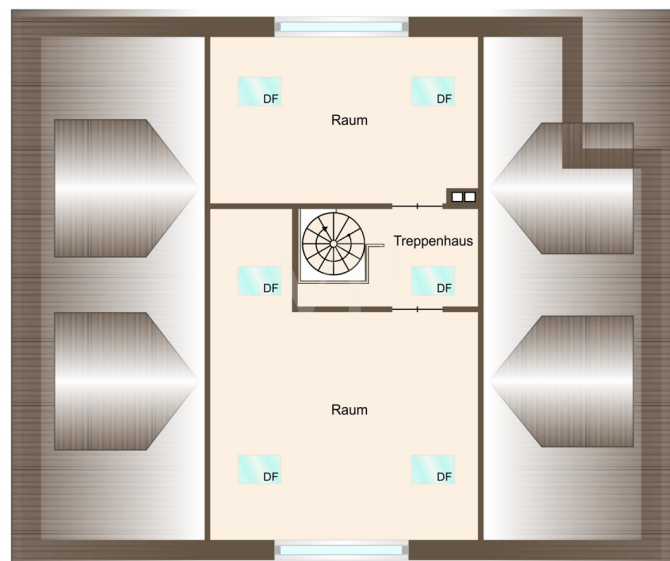
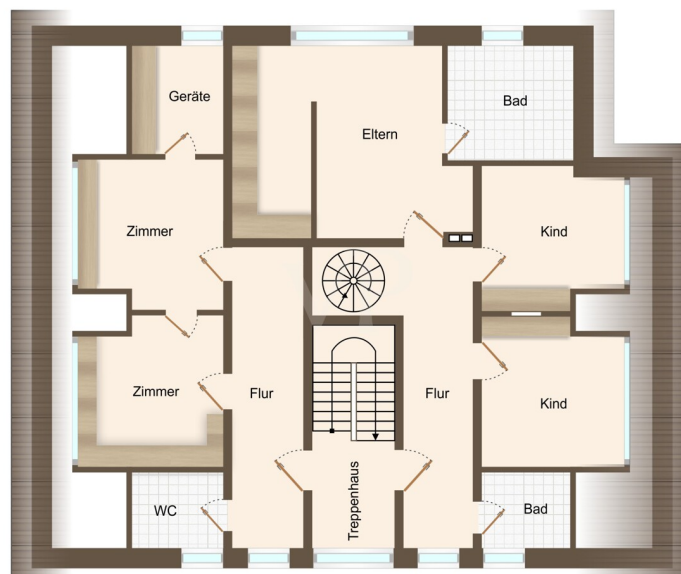
Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



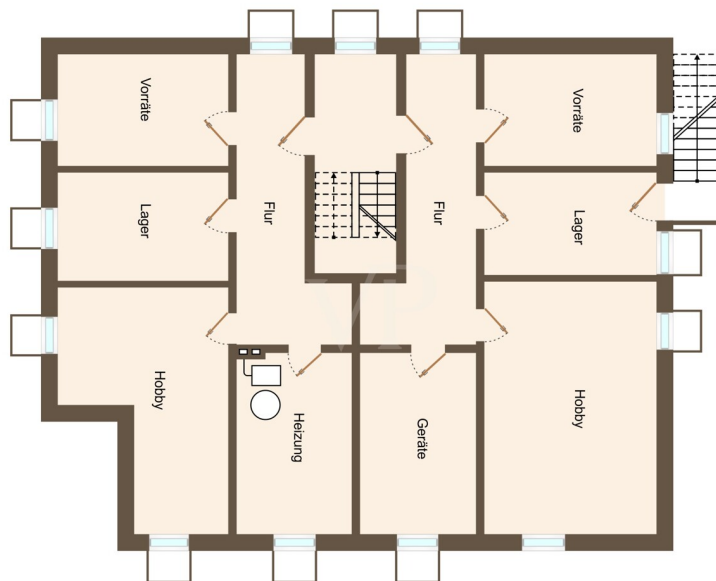
Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

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

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Una prima impressione

Generationen im Einklang!

Diese großzügige Immobilie eignet sich bestens als Zuhause für Generationen und ist mit einem zukunftsorientierten Energiekonzept ausgestattet. Eine leistungsfähige Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung sowie eine moderne solarthermische Anlage zur Warmwasseraufbereitung tragen wesentlich zur Senkung des externen Energiebezugs bei.

In Verbindung mit weiterer zeitgemäßer technischer Gebäudeausstattung wird eine hohe Energieeffizienz, dauerhaft reduzierte Betriebskosten sowie ein umwelt- und ressourcenschonender Gebäudebetrieb gewährleistet.

Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 305 m² und einer Grundstücksfläche von 997 m² bietet diese 1998 erbaute Immobilie vielfältige Möglichkeiten für ein komfortables Leben – die drei separaten Wohneinheiten für das Leben im Einklang mit mehreren Generationen oder auch als Einfamilienhaus.

Das Haus befindet sich in bestem Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2015 modernisiert. Direkt im Eingangsbereich empfängt Sie ein angenehmes Entree, das zu den separaten Wohnbereichen und in das Herzstück des Hauses, einem weitläufigen, hellen Wohnzimmer, führt.

Ein Kaminofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre.

Die zum Wohnraum hin offene Einbauküche mit schönem Essbereich bietet den Blick ins Wohnzimmer und liebevoll gestalteten Garten.

Insgesamt stehen Ihnen neun Zimmer zur Verfügung, darunter bis zu sechs Wohn-/Schlafzimmer und fünf Badezimmer.

Hochwertige Bodenbeläge wie Parkettdielen, Kork und Fliesen unterstreichen das Ambiente dieses Hauses.

Ein Highlight ist der beheizte Wintergarten mit integrierter Klimaanlage – ein besonderer Ort zum Entspannen und Genießen zu jeder Jahreszeit.

Teils elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und ein hohes Maß an Sicherheit.

Dank einer 4.000 Liter Regenwasserzisterne und dem angeschlossenen Hauswasserwerk ist eine effiziente Gartenbewässerung sichergestellt.

Die Immobilie ist mit einer Gaszentralheizung ausgestattet, welche ein angenehmes

Wohnklima garantiert.

Diese hochwertige Immobilie überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein energieeffizientes, umweltschonendes Energiekonzept in angenehmer Wohnlage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Dettagli dei servizi

- **Photovoltaikanlage 15 Elemente/Stromerzeugung**
- **Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung**
- **beheizter Wintergarten mit Klimaanlage und automatischer Außenbeschattung**
- **Regenwasserzisterne 4000 Liter**
- **elektrische Rollläden**
- **elektrische Markise**
- **Aufgeteilt in 3 abgeschlossene Wohneinheiten**
- **Waschkeller/Keller**
- **2 Einbauküchen**
- **Kaminofen**
- **1 Carport und 2 weitere Stellplätze**
- **hochwertige Bodenbeläge, Parkettdielen, Kork, Fliesen**
- **großzügiges Wohnkonzept**
- **ruhige und gepflegt Wohnlage**
- **liebvoll angelegter Garten mit Teich**

Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Villiprott, einem Ortsteil der Gemeinde Wachtberg - direkt angrenzend an das weitläufige Naturschutzgebiet "Kottenforst"

Die Umgebung besticht durch ihre ruhige und gepflegte Nachbarschaft, die eine angenehme Wohnatmosphäre garantiert. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.

Das „Drachenfelder Ländchen“ bietet Ihnen die Nähe zur Natur, ohne jedoch die Anbindung an die Stadt zu vermissen. Die Ortschaft ist nach Bad Godesberg und die umliegenden Ortschaften an das Liniennetz des VRS angebunden. Auch Autobahnanschlüsse, wie die A 565, A555 und A 61 /Richtung Bonn, Köln und Koblenz, sind von hier aus schnell erreicht. Die Bad Godesberger Innenstadt ist innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto erreicht, nach Bonn sind es nur wenige Minuten mehr. Alles, was Sie zum täglichen Wohlfühlen brauchen, ist im nahegelegenen Nachbarort Berkum (5 Minuten mit dem Auto) vorhanden. Hier finden Sie ein großes und modernes Einkaufszentrum mit diversen Supermärkten und Restaurants.

Codice oggetto: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

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