

Wachtberg / Pech

# Accogliente casa indipendente con appartamento per nonni

*Codice oggetto: 25378015*



**PREZZO D'ACQUISTO: 620.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 765 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

- **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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25378015               |
| Superficie netta    | ca. 185 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a padiglione           |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1969                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 620.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

**Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 201.60 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.03.2035           | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969                             |

Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La proprietà



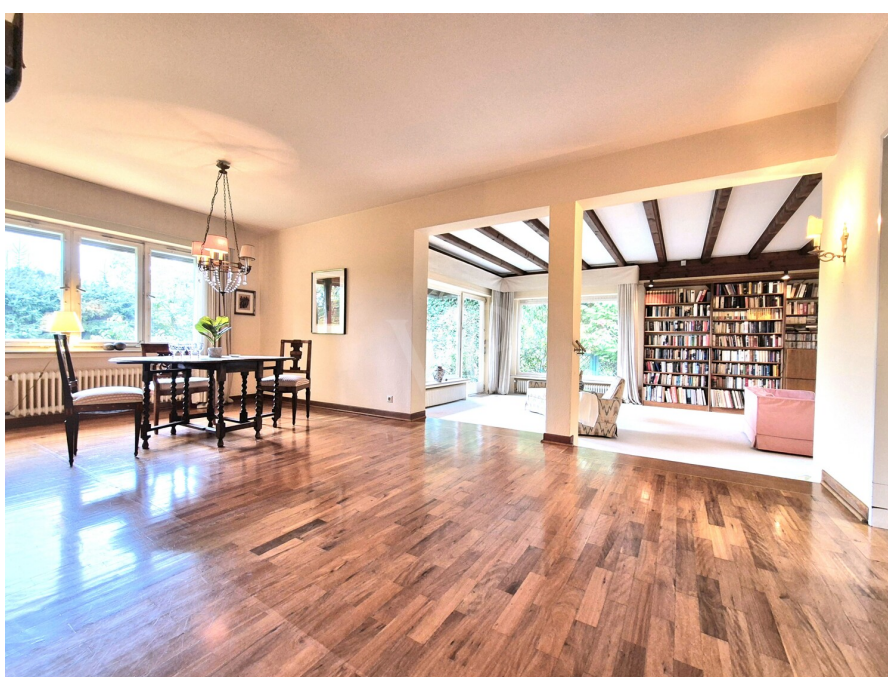
Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La proprietà



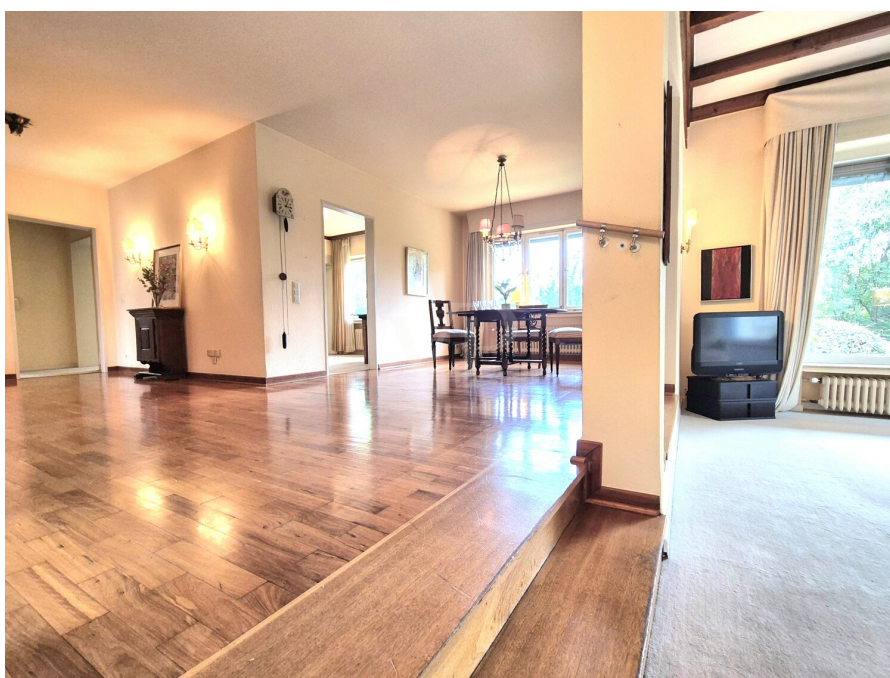
Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La proprietà



Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La proprietà



Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La proprietà



Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La proprietà



Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La proprietà



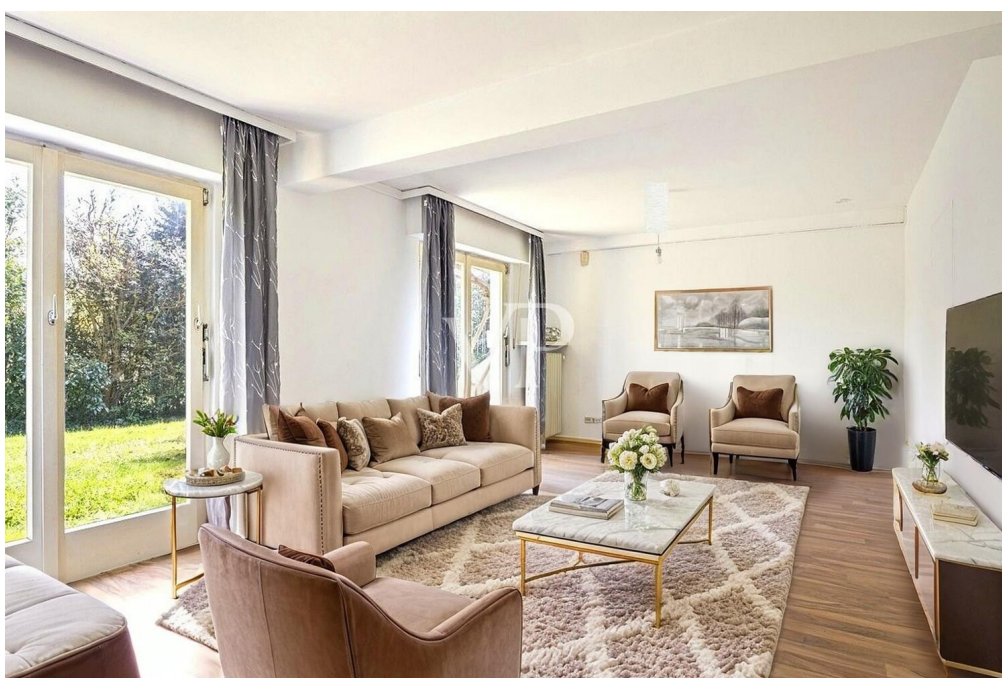
Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La proprietà



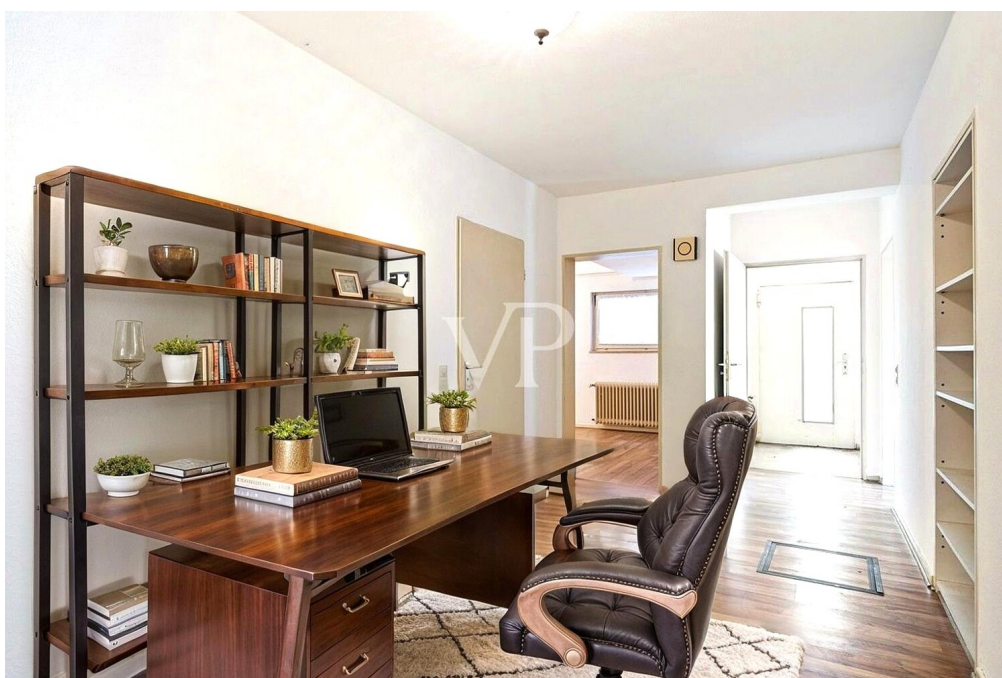
**Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## La proprietà



Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La proprietà



Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La proprietà



**Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## La proprietà



Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## 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



VON POLL  
FINANCE

Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com/bad-godesberg)

Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## 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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Una prima impressione

La tua nuova casa a Wachtberg-Pech! Situata su un soleggiato terreno di 765 m<sup>2</sup>, questa proprietà, costruita nel 1969, offre circa 185 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per tutta la famiglia. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno open space al piano terra. Le travi in legno a vista e un elegante camino conferiscono all'ambiente un'atmosfera calda e invitante. Le ampie finestre offrono una vista diretta sul verde circostante e inondano l'intera zona giorno di luce naturale. La disposizione aperta della casa colpisce per le sue linee pulite e offre soluzioni abitative versatili. Un totale di sei ampie camere, due bagni e un WC per gli ospiti completano il quadro. La mansarda è accessibile tramite una solida scala e offre ulteriore potenziale di sviluppo. Il seminterrato, parzialmente rifinito, è stato completamente rimodernato nel 2019 per offrire uno spazio abitativo confortevole. È ideale per ospiti, bambini o come ufficio. Il bellissimo giardino della proprietà è appartato e circondato da una vegetazione lussureggiante. Diverse zone salotto soleggiate invitano al relax. Un ampio garage doppio e due posti auto aggiuntivi direttamente a casa completano questa eccezionale offerta. Si prega di consultare le informazioni alla voce "Caratteristiche". Lasciatevi conquistare da questa proprietà unica durante una visita e fissate un appuntamento.

**Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Dettagli dei servizi

Bitte beachten Sie:

- es besteht Renovierungs -und teilweise Modernisierungsbedarf. Die Bilder in diesem Exposé wurden mit Einrichtungsbeispielen ausgestattet.

- Kamin
- zwei Bäder
- Gäste- WC
- Dachgeschoss mit viel Ausbaupotenzial
- große Fensterflächen
- großzügige Doppelgarage
- zwei Stellplätze direkt am Haus
- 2018 Dach halbseitig neue Ziegel,
- 2024 neue Öl-Zentralheizung.
- 2025 Erneuerung der Abwasserleitungen und Fallrohre.

**Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## **Tutto sulla posizione**

Diese großzügige Immobilie befindet sich im charmanten und naturnahen Ort Wachtberg Pech. Die ruhige Wohnlage überzeugt durch ihr ausgesprochen gepflegtes, nachbarschaftliches Umfeld und verbindet Wohnen im Grünen, mit der Nähe zur Stadt.

Pech liegt unmittelbar im Einzugsgebiet der Bundesstadt Bonn und grenzt direkt an Bad Godesberg. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend!

Alle Einkaufsmöglichkeiten finden sich direkt im nahe gelegenen Einkaufszentrum in Berkum.

**Codice oggetto: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 201.60 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## 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](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**