

Wachtberg / Pech

Gemütliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 25378015



PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 765 m²

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25378015
Surface habitable	ca. 185 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	201.60 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1969

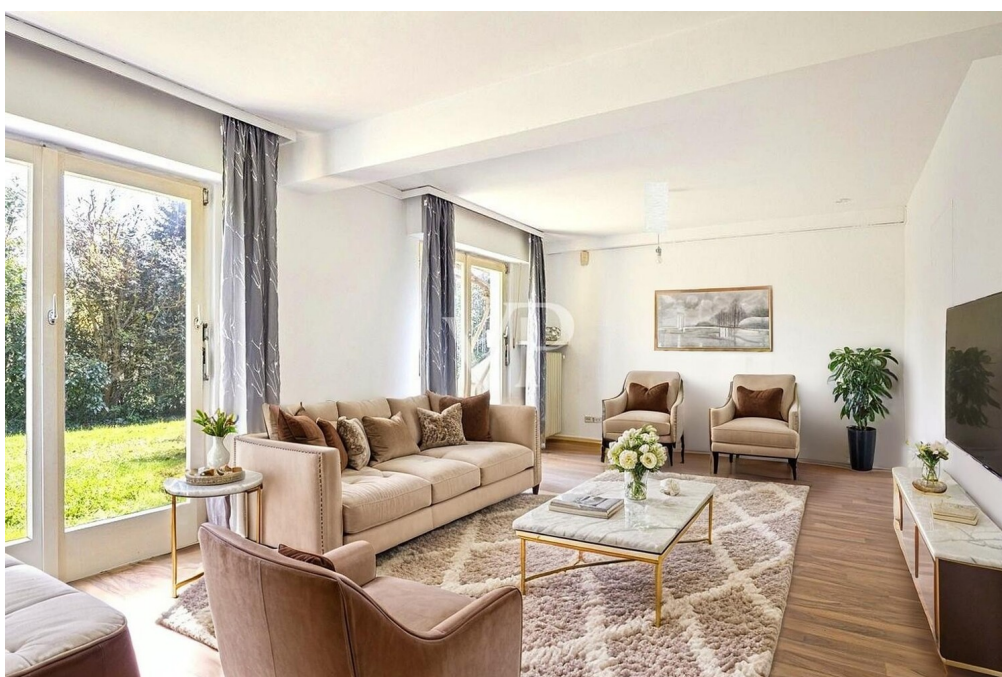
CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

La propriété



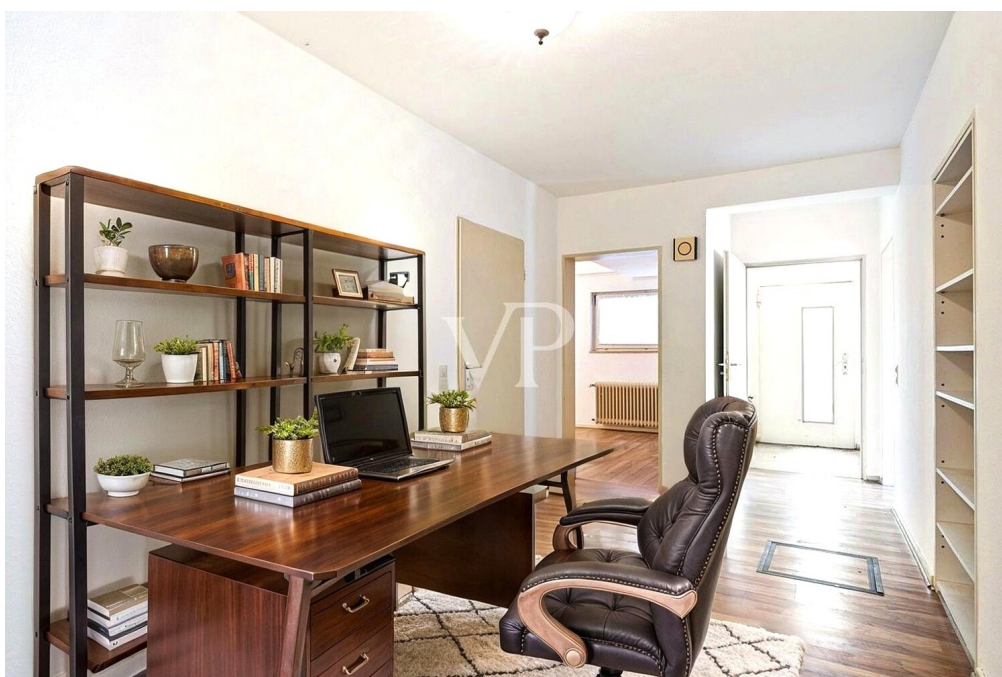
CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

La propriété



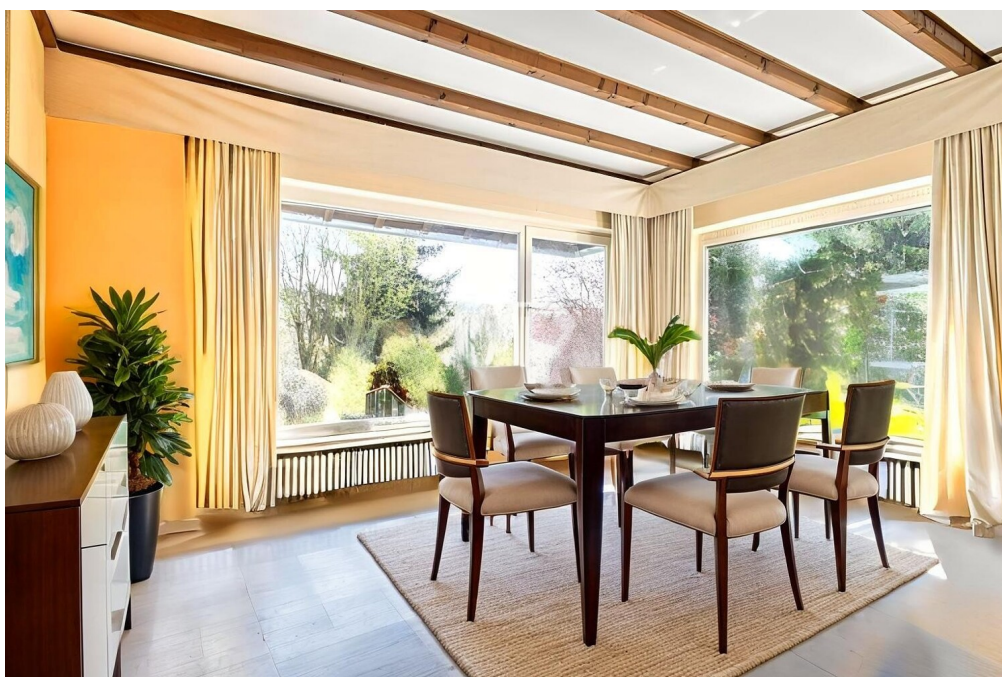
CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

La propriété



CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

La propriété



CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

La propriété



CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

La propriété



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Une première impression

Ihr neues Domizil in Wachtberg Pech!

Auf einem sonnigen, 765 m² großen Grundstück gelegen, bietet die 1969 erbaute Immobilie mit rund 185 m² Wohnfläche reichlich Raum für Ihre ganze Familie.

Das Herzstück des Hauses bildet der große, offen gehaltene Wohnbereich im Erdgeschoss. Freigelegte Holzbalken und ein stilvoller Kamin verleihen dem Raum eine warme, wohnliche Ausstrahlung. Große Fensterflächen eröffnen den Blick direkt ins Grüne und lassen viel Licht in den gesamten Wohnraum.

Die offene Aufteilung des Hauses überzeugt durch ihren klaren Stil und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt überzeugen 6 genügend große Zimmer mit zusätzlichen zwei Bädern, sowie einem Gäste- WC.

Das Dachgeschoss ist über eine massive Treppe erreichbar und bietet weiteres Ausbaupotenzial.

Der teilausgebaute Keller wurde 2019 für die wohnliche Nutzung komplett modernisiert. Ideal nutzbar für Ihre Gäste, Kinder oder als Homeoffice.

Der schöne Garten der Immobilie ist kaum einsehbar und von viel Grün umgeben. Verschiedene sonnige Sitzbereiche laden zum Entspannen ein.

Eine großzügige Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Stellplätze direkt am Haus, runden dieses TOP Angebot ab.

Bitte beachten Sie die Hinweise unter den Ausstattungsmerkmalen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie gerne einen Termin vor Ort.

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com