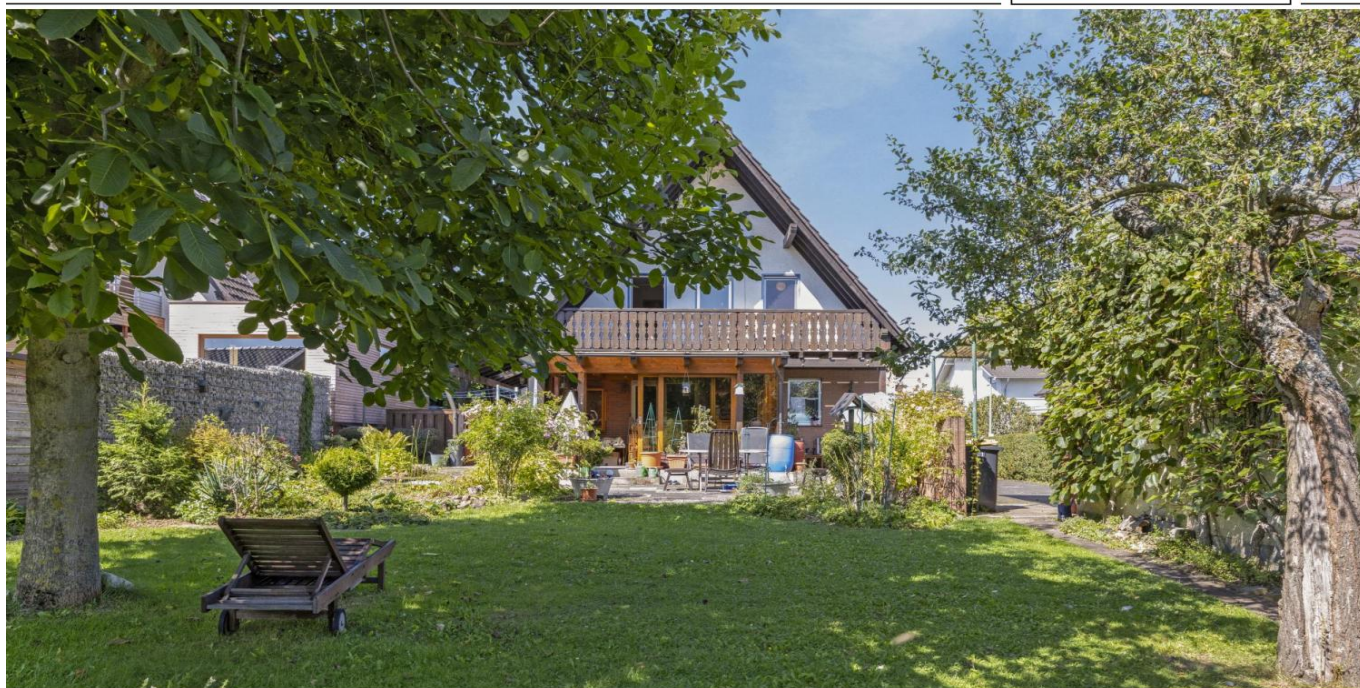


Wachtberg / Berkum

Familienfreundliches Domizil mit Wohlfühlcharakter und Garten

Property ID: 24378032



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 696 m²

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

At a glance

Property ID	24378032
Living Space	ca. 119 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	475.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	14.09.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	345.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

The property



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:

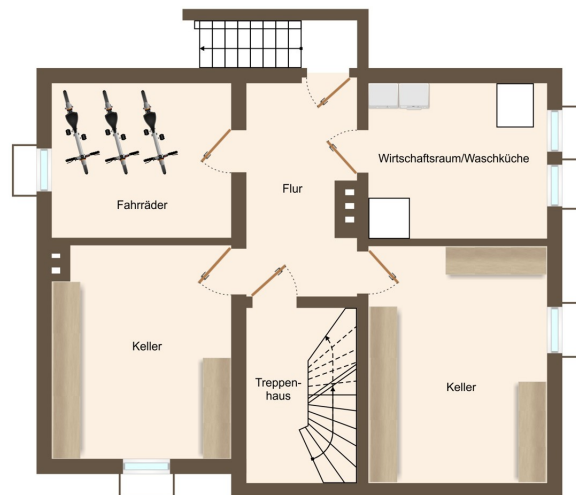
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen und ca. 119 m² Wohnfläche und bietet sowohl Familien als auch Naturliebhabern einen perfekten Rückzugsort. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 3 geräumige Schlafzimmer, bietet es ausreichend Raum für vielfältige Gestaltungsideen und persönliche Entfaltungsmöglichkeiten.

Eleganz und Komfort vereint:

Das Herzstück des Hauses bildet das Wohnzimmer, das mit einem hochwertigen Kachelofen ausgestattet ist und nicht nur eine gemütliche Atmosphäre schafft, sondern auch alle Schlafzimmer mit wohliger Wärme versorgt. Die Böden aus edlem Parkett und zeitlosen Fliesen unterstreichen den stilvollen Charakter des Hauses. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Einladende Rückzugsorte:

Der überdachte Balkon eröffnet einen atemberaubenden Panoramablick über Berkum und das malerische Siebengebirge – der ideale Ort, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen. Direkt darunter liegt der lichtdurchflutete Wintergarten, der ebenfalls zur Gartenseite ausgerichtet ist. Dank seiner sonnigen Ausrichtung schenkt er das ganze Jahr über Helligkeit und bietet einen zusätzlichen, einladenden Raum, der zu entspannten Stunden einlädt.

Idyllischer Garten – Ihr privates Paradies:

Das ca. 696 m² große Grundstück begeistert mit einem liebevoll gepflegten Garten, der mit wunderschönen Pflanzen und einem vielfältigen Obstbaumbestand punktet. Hier können Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen und dem Alltag entfliehen.

Funktionalität trifft auf bewährte Ausstattung:

Das Haus ist mit Alufenstern und Doppelverglasung ausgestattet, die trotz ihres Alters weiterhin für eine solide Dämmung sorgen. Die Öl-Zentralheizung wurde 2024 mit einem neuen Brenner modernisiert, um eine effiziente Wärmeversorgung zu gewährleisten. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine geräumige Garage sowie eine große Einfahrt zur Verfügung, die Platz für bis zu drei PKWs bietet. Das Haus ist zudem vollständig unterkellert und bietet somit ausreichend Staufläche.

Einliegerwohnung für zusätzliche Möglichkeiten:

Im Obergeschoss befindet sich eine voll ausgestattete Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste oder als eigenständige Wohneinheit eignet.

Attraktive Lage in Wachtberg Berkum:

Das Haus liegt in der begehrten Lage von Wachtberg Berkum, die durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und dennoch gute Anbindung an die umliegenden Städte besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar und machen diese Lage besonders attraktiv für Familien.

Erleben Sie dieses einzigartige Zuhause in Wachtberg Berkum und lassen Sie sich von seinem Charme verzaubern! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot.

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Details of amenities

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

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

All about the location

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.

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Other information

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.

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com