Wachtberg / Berkum

Geräumiges Architektenhaus in begehrter Lage

??????? ????????: 25378020

www.von-poll.com

???? ????????: 1.720 EUR • ?????????: ca. 140 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 408 m²

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ??? ?????

??????? ????????	25378020
?????????	ca. 140 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	01.07.2025
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1993
????? ??????????	1 x ??????

???? ????????	1.720 EUR
????????? ???????	275 EUR
?????	?????????? ????????????
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.01.2031
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	115.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1993

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

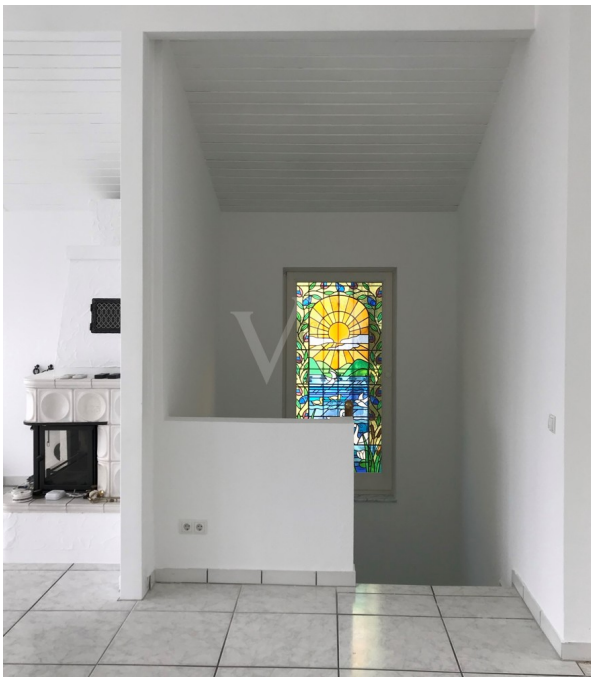
?? ???????

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????



??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

??? ????? ????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Wachtberg-Berkum – einem Ortsteil mit hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Das im Jahr 1993 errichtete Haus wurde in den letzten Jahren gezielt modernisiert. So wurde 2019 eine neue Heizungsanlage installiert und 2021 die gesamte Elektrik auf den neuesten Stand gebracht. Die Immobilie verbindet dadurch ihren ursprünglichen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche – ein lichtdurchfluteter Raum, der zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen einlädt. Der gemütliche Kaminofen sorgt in den kälteren Monaten für wohlige Wärme. Zwei Schlafzimmer garantieren ideale Rückzugsorte, während ein weiteres Zimmer flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Das großzügige Hauptbadezimmer ist mit Badewanne, Bidet und einer gepflegten Sauna ausgestattet und bietet einen hohen Komfortstandard. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit Dusche sowie eine praktische Waschküche. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung und Kaminofen. Eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Angebot ab. Das ca. 408 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz zur Erholung im Freien. Der gepflegte Garten sowie die überdachte Terrasse und der Balkon – letzterer erstreckt sich über die gesamte Hausbreite – schaffen vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung bei jeder Wetterlage. Ein ideales Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf eine ruhige Lage, durchdachte Raumaufteilung und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

????????????? ??? ???????

- Isolierverglaste Holzfenster mit elektrischen Rollläden
- geflieste Böden in beiden Wohnebenen
- Angenehme Fußbodenheizung
- Gaszentralheizung
- Kaminofen im Wohnbereich
- Klimaanlage im Wohn-/Essbereich
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Bidet
- Separates Gäste-WC mit Dusche
- Sauna
- Überdachte Terrasse sowie ein Balkon
- Gartenhaus zur Aufbewahrung von Geräten und Werkzeugen
- Garage mit elektrischem Tor sowie zusätzlicher Außenstellplatz

Die bereitgestellten Ausstattungsmerkmale wie Sauna, Klimaanlage, Gartenhaus etc. werden mietfrei zur Verfügung gestellt. Für mögliche Instandhaltungs- oder Reparaturkosten (z.?B. bei Funktionsmängeln) trägt der Mieter selbst die Verantwortung.

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

??? ??? ??? ??????????

In ruhiger, grüner Lage von Wachtberg-Berkum befindet sich dieses Haus in einem gepflegten Wohngebiet, das überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Umgebung bietet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und mehrere Buslinien sind schnell zu Fuß erreichbar. Nur wenige Kilometer von Bonn entfernt, vereint Berkum eine hohe Lebensqualität mit idealer Anbindung. Die weitläufige Natur mit Rad- und Wanderwegen beginnt praktisch vor der Haustür, während die örtliche Infrastruktur kaum Wünsche offenlässt – ob Restaurants, medizinische Versorgung, Kinderbetreuung, Schulen oder Sporteinrichtungen wie Fitnessstudio, Tennisplätze und Hallenbad. Auch das Freizeitangebot in der Region ist bemerkenswert: Der bekannte 18-Loch-Golfplatz von Wachtberg, mehrere Reitanlagen und das Naturschutzgebiet Rodderberg machen den Standort besonders attraktiv für Aktive und Naturfreunde. Über das VRS-Netz ist Berkum gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächsten Autobahnanschlüsse sowie der Flughafen Köln/Bonn sind ebenfalls schnell erreichbar – ideal für Pendler und Vielfahrer.

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2031. Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 25378020 - 53343 Wachtberg / Berkum

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com