

Wachtberg / Pech

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

VP azonosító: 25378015



VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 185 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 765 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Áttekintés

VP azonosító	25378015
Hasznos lakótér	ca. 185 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1969
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	690.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.03.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	201.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

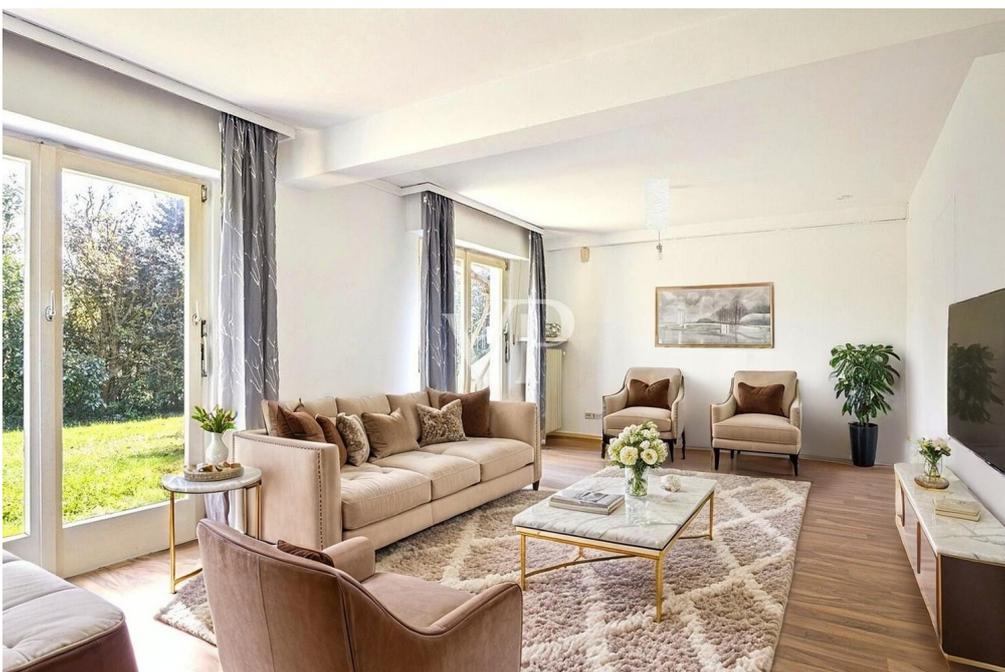
VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan



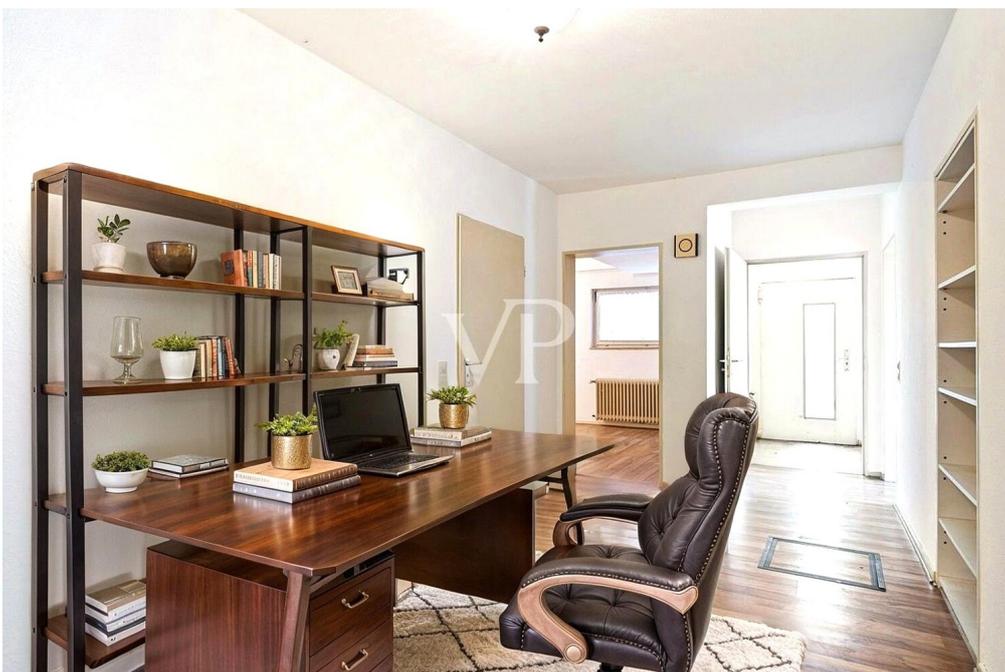
VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Bonn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



## 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



VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan

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:

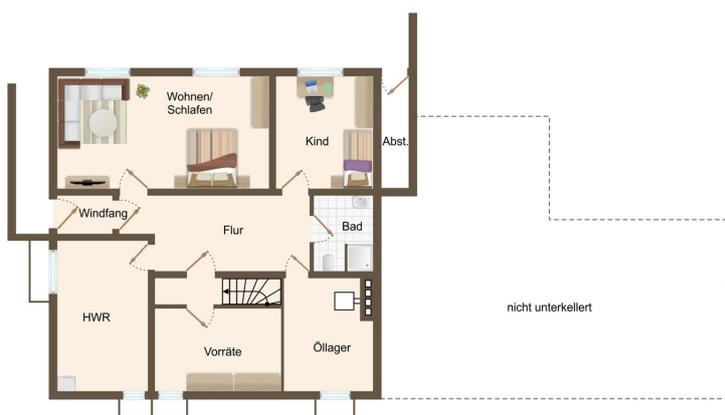
**0228 - 38 76 105 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az also benyomás

Ihr neues Domizil in Wachtberg Pech!

Auf einem sonnigen, 765 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet die 1969 erbaute Immobilie mit rund 185 m<sup>2</sup> 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.

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 201.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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