

Wachtberg-Niederbachem

# Architektenbungalow im Bauhausstil mit parkähnlichem Grundstück!

CODE DU BIEN: 25378019



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

PRIX D'ACHAT: 605.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 699 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

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

CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25378019	Prix d'achat	605.000 EUR
Surface habitable	ca. 198 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Année de construction	1974		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Combustible liquide
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La propriété

**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



CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Une première impression

Angrenzend an das Naturschutzgebiet Rodderberg, 20 Minuten von Bonn gelegener Bungalow in herrlicher, unverbaubarer Lage! Neben der guten Bausubstanz besticht dieser verschachtelt angebaute Winkelbungalow aus dem Baujahr 1974 durch ein klares und dennoch ausgefallenes Bauhausdesign eines bekannten Bonner Architekten. Verschiedene Ebenen trennen die privaten, von einem Atrium umgebenen Schlafbereiche vom Hauptwohnbereich. In ihrer gegenwärtigen Gestaltung verfügt die Immobilie über vier als Schlafzimmer nutzbare Räume. Zwei weitere große, beheizte Tageslichträume finden sich im Souterrainbereich des Kellergeschosses und können als Gäste, Sportzimmer oder Homeoffice genutzt werden. Hier wäre auch ein zweites Bad möglich (Vorbereitungen sind getroffen). Neben einem großzügigen Bad mit Dusche ist ebenfalls ein Gäste-WC vorhanden. Das Herzstück des Bungalows bildet der große, Wohnbereich mit rund 42m<sup>2</sup> Fläche. Die zur Gartenseite hin ausgerichtete Fensterfront mit großen Schiebeelementen, sorgt hier für viel Licht und vermittelt ein nochmals großzügigeres Raumgefühl. Die Fensterfront erstreckt sich über den gesamten Wohnbereich, so gelangen Sie ebenerdig auf die ebenso große Terrasse. Eine Markise spendet an heißen Sonnentagen ausreichend Schatten. Der Blick nach draußen fällt auf den wunderschönen und liebevoll gepflegten, park ähnlich angelegten Außenbereich in Südostausrichtung. Von morgens bis zum späten Abend findet man hier immer ein sonniges Plätzchen. Die große Terrasse bietet Platz für alle Annehmlichkeiten. Auch die laufend vorgenommene Instandhaltung und Pflege der Immobilie spricht für sich. Ihr Auto findet in der sehr geräumigen Garage Platz. Wer also von viel Platz für eine große Familie träumt, hat mit dieser Immobilie alle Möglichkeiten. Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und wird zur Besichtigung vorgelegt. Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns über Ihren Anruf und eine Mail.

CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Détails des commodités

- + großer Garten
- + große Terrasse
- + Markise
- + elektrische Rollläden
- + Sport/Gästeräume beheizt
- + Vorratskeller
- + große Garage

**CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem**

## Tout sur l'emplacement

Wachtberg ist eine Gemeinde mit rund 25.000 Einwohnern und gehört zum Rhein Sieg Kreis. Der Ortsteil Niederbachem grenzt unmittelbar an die Bundesstadt Bonn (hier Bad Godesberg Mehlem) an. Die Immobilie liegt am Naturschutzgebiet Rodderberg, in direkter Nähe des Golfplatzes und der Reitställe am Rodderberg. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis oder Reiten, steht somit in der näheren Umgebung zur Verfügung. Verschiedene Schulformen sind fußläufig in Kürze zu erreichen. Ebenso Ärzte, Apotheke, Bäcker und fußläufig ein neuer Supermarkt.. Niederbachem verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Mit dem Auto sind es 5 Minuten bis zum Rhein und 20 Minuten bis zur Bonner Innenstadt.

CODE DU BIEN: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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