

Wachtberg / Pech

# Einfamilienhaus mit Stil und vielen Möglichkeiten!

???????? ?????????: 25378015



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

???? ??????: 785.000 EUR • ?????????: ca. 185 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 765 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ??? ??????

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????        | 25378015                  |
| ???????????               | ca. 185 m²                |
| ????? ??????              | ????????????????<br>????? |
| ????????                  | 6                         |
| ?????????? ??<br>???????? | 4                         |
| ????????                  | 2                         |
| ???? ???????????          | 1969                      |
| ????? ???????????         | 2 x ??????                |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????              | 785.000 EUR                                                                           |
| ?????                    | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ???????????         | 2024                                                                                  |
| ????????<br>???????????? | ??????                                                                                |
| ??????                   | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>??????????????<br>???????                       |

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 201.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 13.03.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | G              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1969           |

??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



# 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

??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

??????? ???????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## ??? ?????? ???????????

Inmitten der begehrten Höhenlage von Wachtberg – Pech erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus – ein echtes Unikat mit beeindruckendem Raumgefühl und vielseitigem Potenzial. Auf einem sonnigen, 765 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück gelegen, bietet die Immobilie mit rund 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche reichlich Raum für Familie, Individualität und kreative Ideen. Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige, lichtdurchflutete Wohnbereich im Erdgeschoss. Freigelegte Holzbalken und ein stilvoller Kamin verleihen dem Raum eine warme, wohnliche Ausstrahlung – perfekt für gemütliche Abende ebenso wie für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Große Fensterflächen eröffnen den Blick ins Grüne und lassen den Innenraum in natürlichem Licht erstrahlen – ein Raumgefühl, das Seltenheitswert hat. Die Aufteilung des Hauses überzeugt durch Klarheit, Offenheit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Vollbäder sowie eine zusätzliche Gäste-Toilette bieten Komfort im Alltag. Der teilausgebaute Keller wurde 2019 für die wohnliche Nutzung modernisiert – mit erneuerter Elektrik, frischen Boden- und Wandbelägen sowie einem separaten Stromzähler für die Einliegerwohnung. Ideal auch als Rückzugsort für Gäste, erwachsene Kinder oder als Homeoffice nutzbar. Das Dachgeschoss ist über eine massive Treppe erreichbar und bietet weiteres Ausbaupotenzial – bereit für Ihre persönliche Vision. Auch technisch wurde in den letzten Jahren kontinuierlich investiert: 2018 erhielt das Dach halbseitig neue Ziegel, Ende 2024 wurde eine neue Öl-Zentralheizung installiert. Anfang 2025 folgte die professionelle Erneuerung und Wartung der Abwasser- und Fallleitungen – alles in einwandfreiem Zustand. Die gedämmte Geschossdecke im Wohnbereich unterstützt zusätzlich ein angenehmes Raumklima und verbessert die Energieeffizienz. Der Garten hinter der Immobilie ist kaum einsehbar und von viel Grün umgeben. Verschiedene sonnige Sitzbereiche laden zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein. Ob Frühstück auf der Terrasse oder ein Grillabend mit Freunden – hier finden Sie Privatsphäre und Natur pur. Die großzügige Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Stellplätze auf der Einfahrt runden das Angebot ab. Dieses Haus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort mit Seele, Charme und vielfältigen Möglichkeiten. Perfekt für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder alle, die ein Zuhause mit Substanz und Herz suchen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

- ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. teilausgebautem Untergeschoss
- 765 m<sup>2</sup> großes Hanggrundstück in beliebter Lage
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Kamin und freigelegten Holzbalken
- Zwei moderne Vollbäder sowie eine separate Gäste-Toilette
- Teilausgebauter Keller (2019): wohnlich nutzbar, mit separatem Stromzähler
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial, massive Treppe bereits vorhanden
- Große Fensterflächen mit Blick ins Grüne und hervorragendem Lichteinfall
- Gedämmte Geschossdecke im Wohnbereich zur Steigerung der Energieeffizienz
- Halbseitig neu eingedecktes Dach (2018)
- Neue Öl-Zentralheizung (Ende 2024)
- Erneuerte Abwasser- und Fallleitungen (2025)
- Wunderschöner, kaum einsehbarer Garten mit mehreren Sitzmöglichkeiten für die Familie
- Großzügige Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Stellplätze auf der Einfahrt

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einem der begehrten Ortsteile der Gemeinde Wachtberg – im charmanten und naturnah gelegenen Pech. Die ruhige Wohnlage überzeugt durch ihr gepflegtes, nachbarschaftliches Umfeld und verbindet auf ideale Weise idyllisches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt. Pech liegt unmittelbar im Einzugsgebiet der Bundesstadt Bonn und grenzt direkt an Bad Godesberg. Die Bonner Innenstadt erreichen Sie in nur ca. 12 Kilometern, das Zentrum von Bad Godesberg ist lediglich ca. 4 Kilometer entfernt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Autobahnanschlussstelle Meckenheim-Merl ist in unter 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich im nur rund 5 Kilometer entfernten Einkaufszentrum am Wachtbergring in Berkum. Dort stehen Ihnen unter anderem ALDI, EDEKA, DM, MÜLLER, LIDL sowie ein Obst- und Gemüsehof und weitere Fachgeschäfte zur Verfügung – alles bequem und schnell erreichbar. Die Gemeinde Wachtberg bietet ein hervorragendes familienfreundliches Umfeld mit insgesamt zwölf Kindergärten (u.ä. in Pech, Berkum, Villip, Adendorf, Ließem und Fritzdorf) sowie fünf Grundschulen. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Meckenheim, in Berkum oder in Bonn selbst – alle bequem erreichbar per Bus, Fahrrad oder Auto.

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

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.

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

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

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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