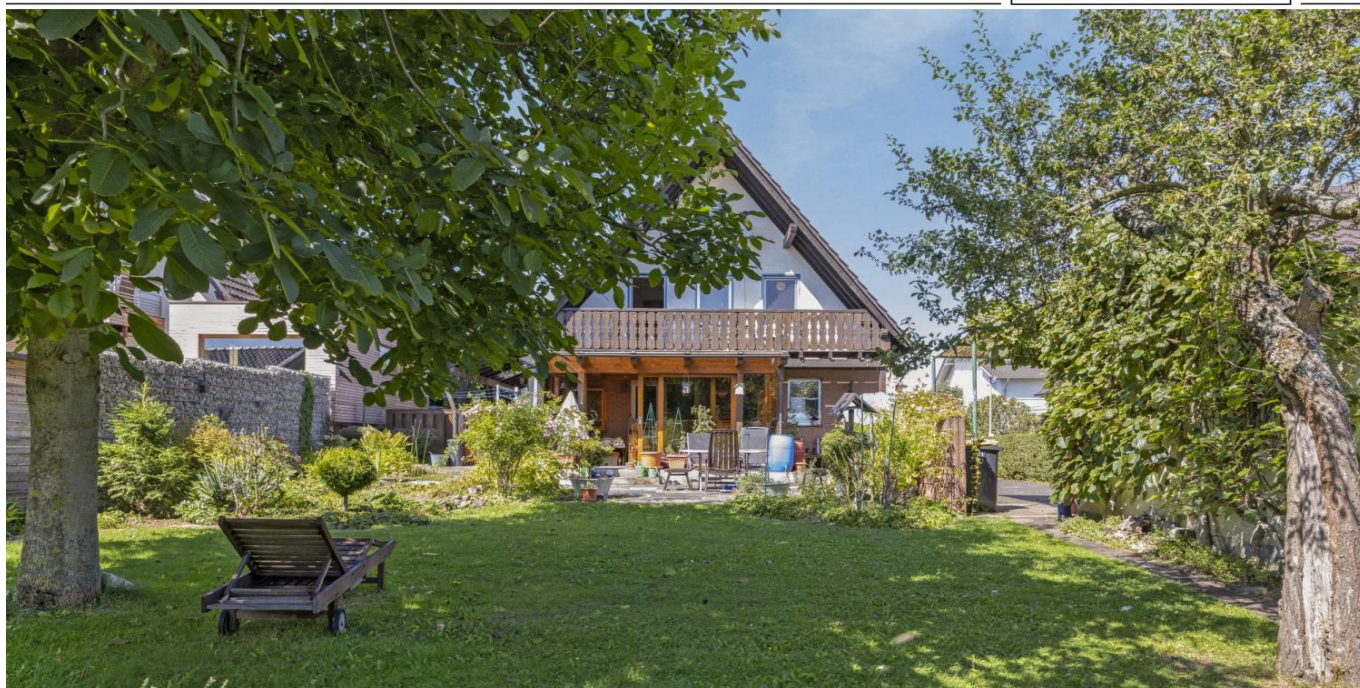


Wachtberg / Berkum

# Familienfreundliches Domizil mit Wohlgefühlcharakter und Garten

**CODICE OGGETTO: 24378032**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24378032
Superficie netta	ca. 119 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	345.80 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.09.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## La proprietà



### 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:

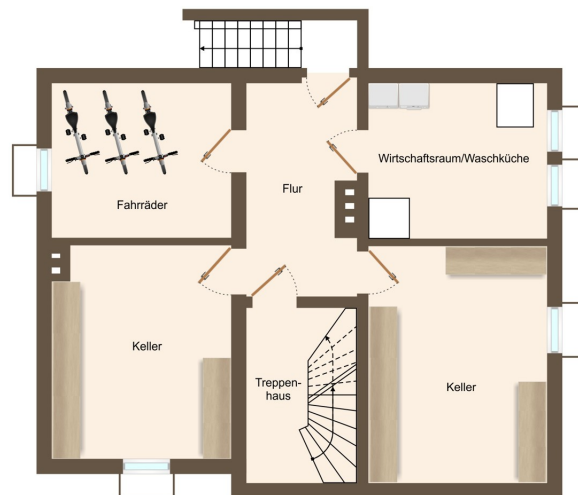
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen und ca. 119 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum**

## Dettagli dei servizi

Merkmale des Hauses:

Wohnfläche: ca. 119 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen

Grundstück: ca. 696 m<sup>2</sup>

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

**CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 345.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



**CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
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)