

Wachtberg-Niederbachem

# Architektenbungalow im Bauhausstil mit parkähnlichem Grundstück!

Property ID: 25378019



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

**PURCHASE PRICE: 605.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 699 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## At a glance

Property ID	25378019	Purchase Price	605.000 EUR
Living Space	ca. 198 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1974	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

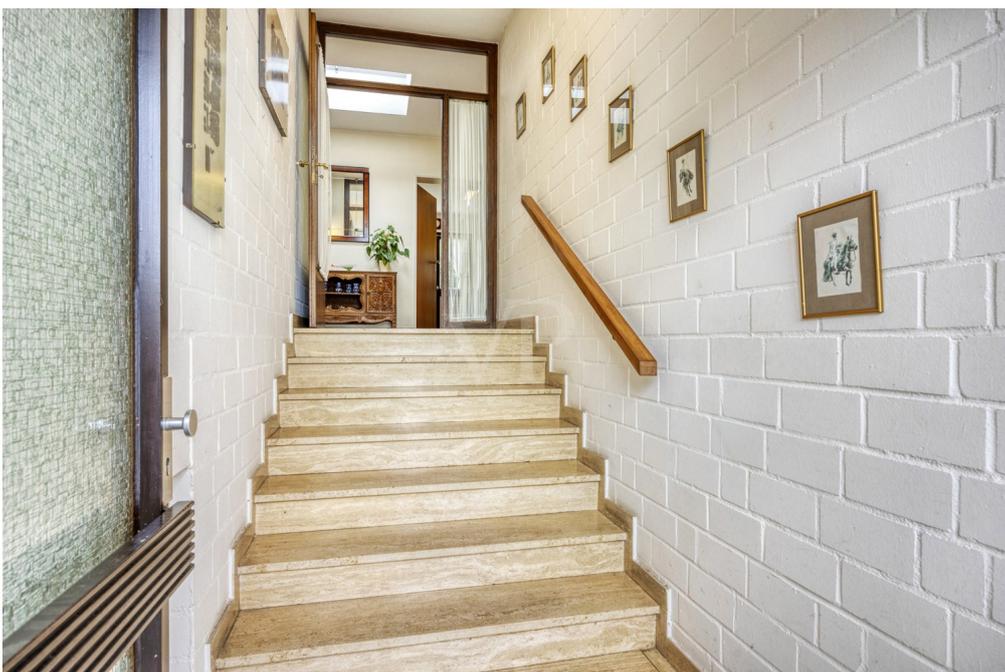
Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## The property



Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## The property



Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## The property



Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## The property



Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## The property



Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## The property



Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## The property



Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## The property



Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## The property



Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## The property



Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIENAmina 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)

Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## The property



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## A first 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.

Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Details of amenities

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

Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## All about the location

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 Reitstätte 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.

Property ID: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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