

Wachtberg-Villiprott

# Elegantes Haus mit großem Garten

*Número de propiedad: 24378029*



PRECIO DE COMPRA: 765.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.106 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## De un vistazo

Número de propiedad	24378029
Superficie habitable	ca. 198 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1966
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	765.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	212.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.10.2034	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1966



Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad





Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad





Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad





Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad



Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad





Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad





Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad



Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad





Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad



Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad





Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad



Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad





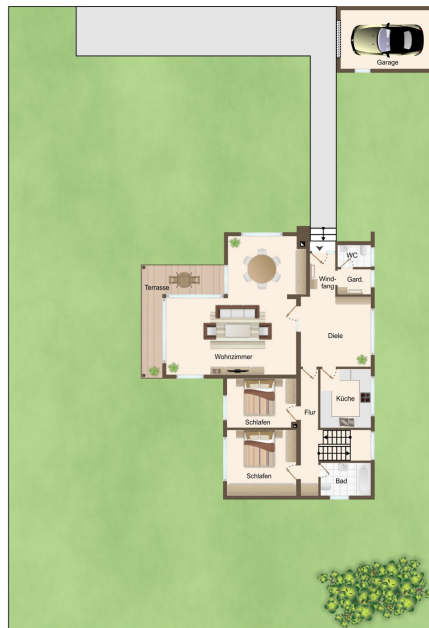
Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad



Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad



Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber 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)

# 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

Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La propiedad



### 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



Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## Una primera impresión

Zeitlose Eleganz in ruhiger Lage mit großem Garten !

Gelegen in begehrter Wohnlage von Villiprott, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis, begeistert dieses im Jahr 1966 errichtete Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 198m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 959m<sup>2</sup>, ergänzt von 1/2 Miteigentumsanteil an der privaten Zufahrtsstraße. Die freistehende Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, welche aufgrund der idealen Aufteilung zahlreiche Möglichkeiten für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnwünsche offerieren.

Im Erdgeschoss des Hauses empfängt Sie neben der repräsentativ geschnittenen Diele ein besonders ansprechender Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Formgebung und großen Fensterfronten viel Tageslichteinfall sowie einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten beschert. Die angrenzende Terrasse ist durch ihre praktische Überdachung bei jeglichen Witterungsverhältnissen nutzbar und eignet sich somit bestens für gemütliche Zusammenkünfte mit Ihren Liebsten.

In der formschönen Küche mit viel Raum zur freien Entfaltung werden sich Ihre kulinarischen Vorhaben mit Leichtigkeit umsetzen lassen.

Zwei Tageslicht-Badezimmer – eines mit Badewanne und eines mit Dusche – bieten Ihnen Komfort und Flexibilität. Für Ihren Besuch steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Der gepflegte Garten umrundet das Haus auf eine natürliche Art und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Außenbereich und Wohnraum. Hier können Sie ungestört die Schönheit der Jahreszeiten genießen, sei es beim morgendlichen Kaffee oder bei einem gemütlichen Grillabend mit Familie und Freunden.

Durch die volle Unterkellerung der Immobilie steht Ihnen nicht nur reichlich Stauraum bereit – es eröffnet sich ebenfalls die Möglichkeit der Untervermietung als separate Einliegerwohnung, wodurch zusätzliche Einnahmen generiert werden könnten.

Das Dach des Hauses wurde in der Vergangenheit bereits umfassend erneuert und gedämmt, sodass nun optimale Voraussetzungen für den Ausbau des Dachbodens bestehen. Bei weiterem Platzbedarf könnten Sie so mit vergleichsweise geringem Aufwand eine Aufstockung der Wohnfläche erreichen und von dort aus einen traumhaften Ausblick auf das Siebengebirge genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie die davor befindliche Stellfläche für ein weiteres Fahrzeug.

Die Versorgung mit Glasfaserkabel ist in der privaten Zufahrtsstraße bereits durchgeführt worden, sodass bei Bedarf lediglich der Anschluss ins Haus verlegt werden muss.

Dieses stilvolle Einfamilienhaus ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die ein repräsentatives Zuhause in bester Lage suchen. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre und dem unvergleichlichen Wohngefühl dieser Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## Detalles de los servicios

- TOP Wohnlage von Wachtberg-Villiprott
- funktionale Grundrissgestaltung
- Windfang und Diele mit Solnhofer Platten
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Marmorfliesen
- sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer
- zwei Tageslicht-Badezimmer (Duschbad und Wannenbad)
- Gäste-WC
- überdachte Sonnenterrasse
- gepflegter Garten rund ums Haus
- teils zwei- und dreifach verglaste Fenster
- Holzrollläden (teils elektrisch)
- Garage mit zweifach verglasten Fenstern
- zusätzlicher Außenstellplatz für ein weiteres Fahrzeug
- ausbaufähiger Dachboden mit voll ausgebauter Treppe und Betonboden
- voll unterkellert

**Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Villiprott, einem Ortsteil der Gemeinde Wachtberg - direkt angrenzend an ein weitläufiges Landschaftsschutzgebiet.

Das „Drachenfelder Ländchen“ bietet Ihnen die Nähe zur Natur, ohne jedoch die Anbindung an die Stadt zu vermissen. Die Ortschaft ist nach Bad Godesberg und die umliegenden Ortschaften an das Liniennetz des VRS angebunden. Auch Autobahnanschlüsse, wie die A 565, A555 und A 61 /Richtung Bonn, Köln und Koblenz, sind von hier aus schnell erreicht. Die Bad Godesberger Innenstadt ist innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto erreicht, nach Bonn sind es nur wenige Minuten mehr. Alles, was Sie zum täglichen Wohlfühlen brauchen, ist im nahegelegenen Nachbarort Berkum (5 Minuten mit dem Auto) vorhanden. Hier finden Sie ein großes und modernes Einkaufszentrum mit diversen Supermärkten, Restaurants, etc.

Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 212.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

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.

Número de propiedad: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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