Wachtberg / Berkum

Familienfreundliches Domizil mit Wohlfühlcharakter und Garten

??????? ????????: 24378032

???? ??????: 440.000 EUR • ?????????: ca. 119 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 696 m^2

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

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

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ??? ?????

??????? ????????	24378032
?????????	ca. 119 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1960
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	440.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.09.2034
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	345.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

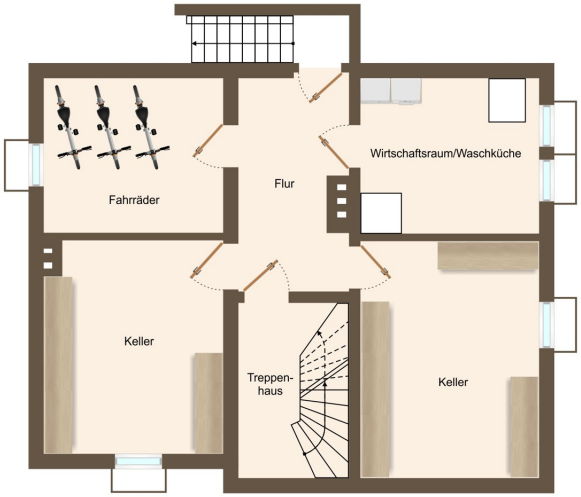
www.von-poll.com/finanzieren

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

?? ???????

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

??????



Kind
Bad
Sp.
Küche
Diele
Eltern
Wohnraum
Balkon/Loggia
überdacht
Treppen-
haus

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

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

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

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen und ca. 119 m² 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 m² 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.

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

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

Merkmale des Hauses:
Wohnfläche: ca. 119 m², verteilt auf zwei Etagen
Grundstück: ca. 696 m²
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

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

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

Wachtberg-Berkum liegt in einer idyllischen und naturnahen Umgebung im "Drachenfelser 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.

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 345.80 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

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

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

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com