

Wachtberg-Niederbachem

# Architektenbungalow im Bauhausstil mit parkähnlichem Grundstück!

**CODICE OGGETTO: 25378019**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 605.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 699 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem**

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

CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25378019	Prezzo d'acquisto	605.000 EUR
Superficie netta	ca. 198 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Anno di costruzione	1974		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

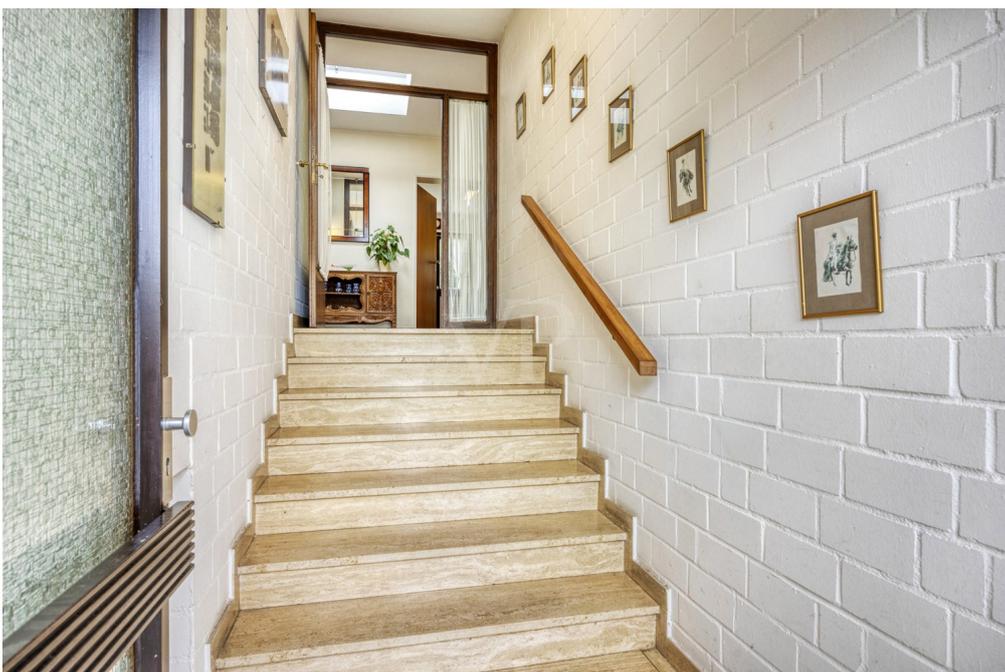
CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La proprietà



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: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## La proprietà

**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



## 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



**CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem**

## Tutto sulla posizione

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 Reitställe 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.

**CODICE OGGETTO: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem**

## 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)