Wachtberg – Niederbachem

Repräsentative Architektenvilla mit Top-Energieeffizienz auf Traumgrundstück!

Objektnummer: 26378014



KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 345 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1801 m²

Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Auf einen Blick

Objektnummer	26378014
Wohnfläche	ca. 345 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	16.05.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	49.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie







Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie

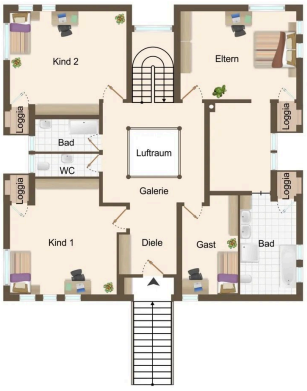




Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Ein erster Eindruck

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Wachtberg-Niederbachem präsentiert sich diese außergewöhnliche Architektenvilla auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.801 m². Die Verbindung aus modernster Energietechnik, großzügiger Raumgestaltung und zeitloser Architektur schafft ein Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen an Komfort, Ästhetik und Nachhaltigkeit gerecht wird.

Die im Jahr 2000 vollendete Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von rund 345 m², verteilt auf zwei Ebenen. Großzügige Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und verleihen dem gesamten Haus eine helle, offene Atmosphäre. Herzstück der Villa ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der repräsentatives Wohnen mit einem behaglichen Ambiente verbindet. Die offen gestaltete Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und geht nahtlos in eine Beiküche sowie den Hauswirtschaftsraum über, was kurze Wege und einen besonders komfortablen Wohnalltag ermöglicht.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier großzügige Schlafzimmer sowie zwei hochwertig ausgestattete Tageslicht-Badezimmer. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Mehrere Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und eröffnen reizvolle Ausblicke in den liebevoll angelegten Garten sowie die umliegende Natur. Der nahezu paradiesische Außenbereich bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und schafft mit stilvollen Lounge-Bereichen sowie einem exklusiven Whirlpool eine harmonische Atmosphäre für entspannte Stunden im Freien.

Für ein zusätzliches Maß an Sicherheit sorgt eine hochmoderne Alarmanlage mit Videoüberwachung. Eine erst kürzlich neu errichtete Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten komfortable Parkmöglichkeiten und runden das exklusive Gesamtangebot ideal ab.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Ausstattung und Details

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:
- Modernste Energietechnik mit neuer Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage in Wachtberg-Niederbachem
- Traumhaft angelegtes Grundstück mit hohem Maß an Privatsphäre
- Großzügige und funktionale Raumgestaltung über zwei Wohnebenen
- Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit stilvoller Kaminecke
- Hochwertige, offen gestaltete Einbauküche
- Separate Beiküche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum
- Vier großzügige Schlafzimmer
- Zwei hochwertig ausgestattete Tageslichtbäder
- Separates Gäste-WC
- Mehrere Balkone sowie großzügige Terrassenflächen
- Stilvoll angelegte Lounge-Bereiche mit exklusivem Whirlpool
- Moderne Alarmanlage mit Rundum-Videoüberwachung
- Mehrere praktische Abstellräume
- Neue Garage sowie zusätzlicher Außenstellplatz

Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Alles zum Standort

Wachtberg-Niederbachem zählt seit Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Bonner Umland und steht für ein exklusives Wohnumfeld mit hohem Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität. Geprägt von gepflegter Wohnbebauung, weitläufigen Grünflächen und der unmittelbaren Nähe zur Natur, bietet die Lage ein harmonisches Zusammenspiel aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe. Ergänzt wird die hohe Wohnqualität durch zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in der direkten Umgebung.

Die Bonner Innenstadt sowie Bad Godesberg sind schnell erreichbar. Darüber hinaus sorgt die hervorragende Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen in Richtung Köln und Koblenz für zusätzliche Attraktivität – insbesondere für Berufspendler und Familien, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten.

Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26378014 - 53343 Wachtberg – Niederbachem

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com