

Wachtberg-Villiprott

# TOP gepflegte Kapitalanlage mit 3 Wohneinheiten

*Codice oggetto: 26378002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 305 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 997 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott**

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

**Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott**

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26378002                           |
| Superficie netta    | ca. 305 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 9                                  |
| Bagni               | 5                                  |
| Anno di costruzione | 1998                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 980.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 230 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie affittabile             | ca. 305 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

**Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 99.80 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.07.2035    | Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1997                             |

**Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott**

## La proprietà



Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La proprietà



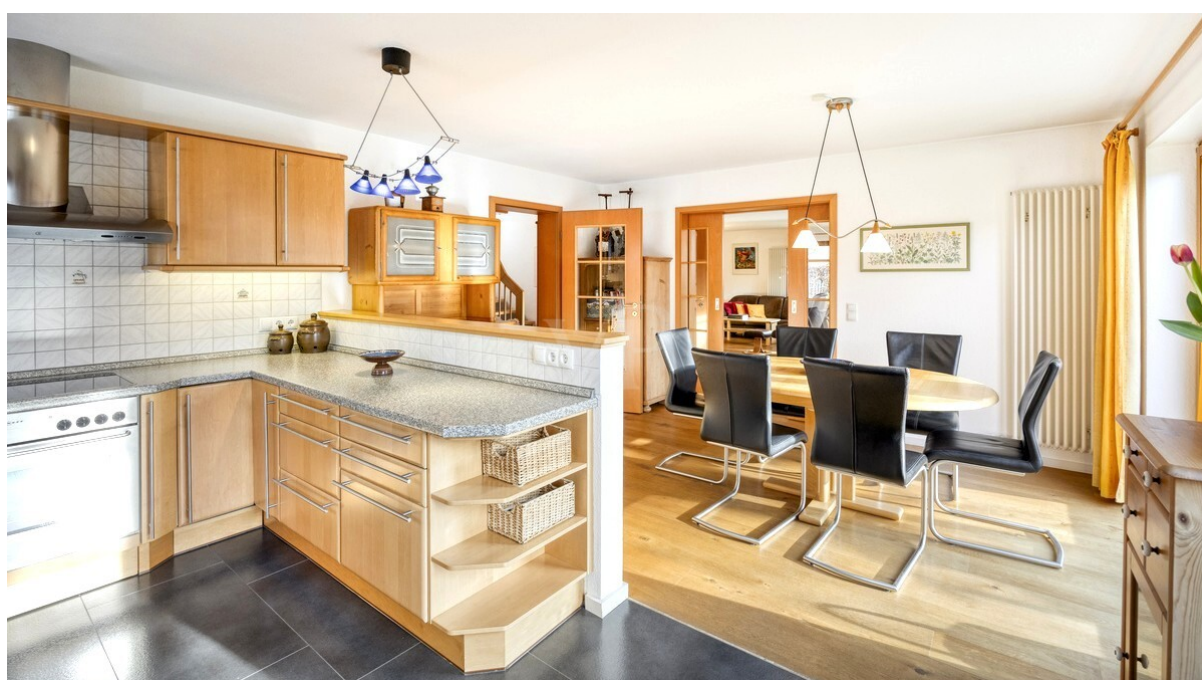
Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La proprietà



Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La proprietà



Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La proprietà



Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La proprietà



Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La proprietà



Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La proprietà



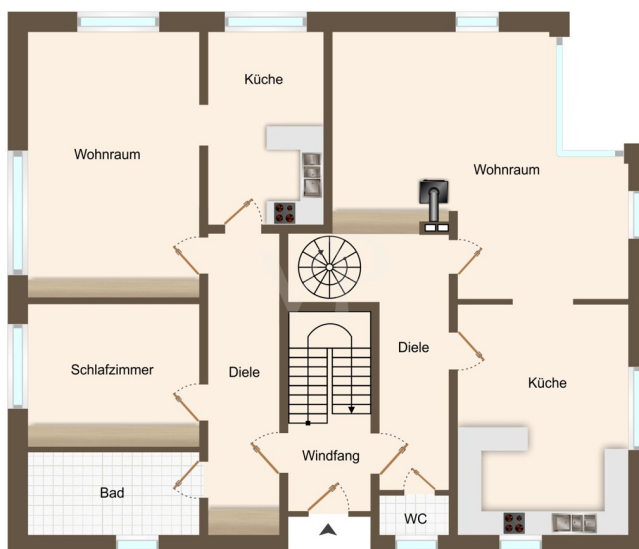
**Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott**

## La proprietà



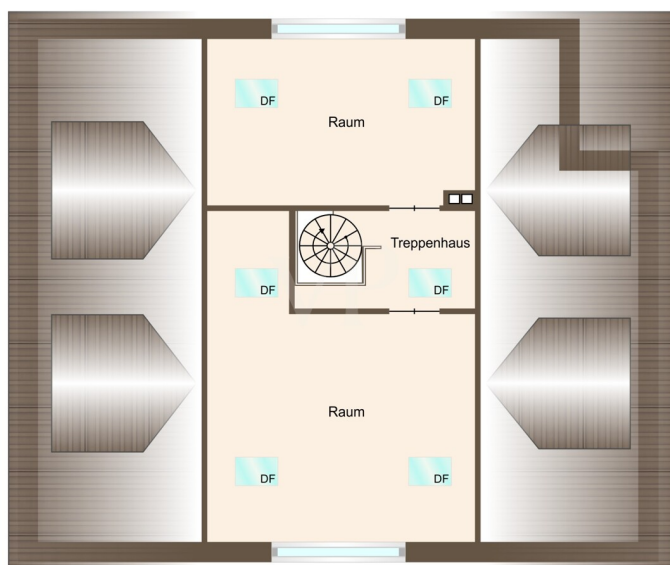
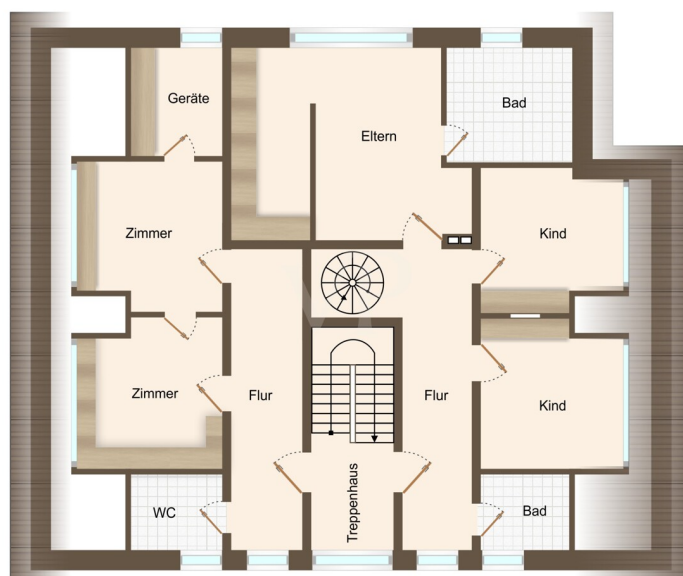
Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La proprietà



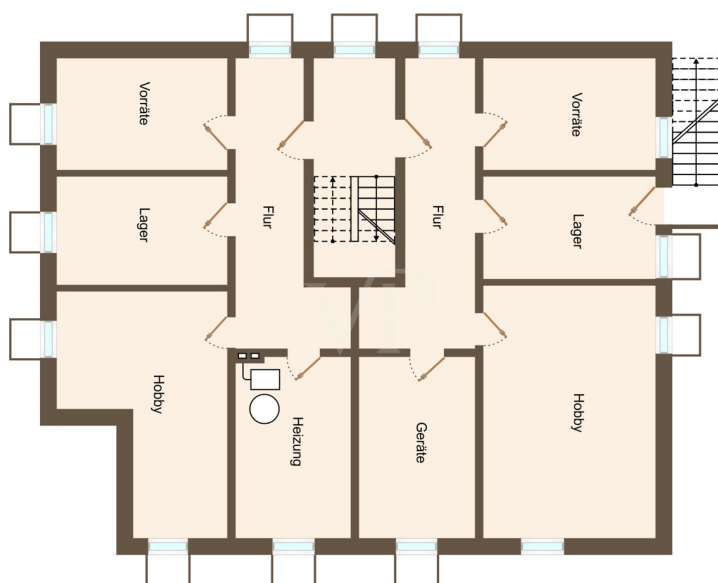
Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La proprietà



Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## 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: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## La proprietà



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Bonn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

**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: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott**

## Una prima impressione

**Grundsolide Kapitalanlage mit 3 Wohneinheiten in bester Lage!**

Die Immobilie ist mit einem zukunftsorientierten Energiekonzept ausgestattet. Eine leistungsfähige Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung sowie eine moderne solarthermische Anlage zur Warmwasseraufbereitung tragen wesentlich zur Senkung des externen Energiebezugs bei.

In Verbindung mit weiterer zeitgemäßer technischer Gebäudeausstattung wird eine hohe Energieeffizienz, dauerhaft reduzierte Betriebskosten sowie ein umwelt- und ressourcenschonender Gebäudebetrieb gewährleistet.

Die 3 Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf:

- Wohnung 1: Erdgeschoss mit Garten und Wintergarten: 180 qm
- Wohnung 2: Erdgeschoss mit Terrasse: 77 qm
- Wohnung 3: Obergeschoss: 48 qm

Da die Immobilie bisher ausschließlich im familiären Bereich genutzt wurde, werden alle Wohneinheiten unvermietet übergeben.

Das Haus befindet sich in bestem Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2015 modernisiert. Direkt im Eingangsbereich empfängt Sie ein angenehmes Entree, das zu den separaten Wohneinheiten führt.

Diese hochwertige Immobilie überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein energieeffizientes, umweltschonendes Energiekonzept in angenehmer Wohnlage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott**

## Dettagli dei servizi

- 3 Wohneinheiten
- Photovoltaikanlage 15 Elemente/Stromerzeugung
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- beheizter Wintergarten in der großen Erdgeschosswohnung mit Klimaanlage und automatischer Außenbeschattung
- Regenwasserzisterne 4000 Liter
- teilweise elektrische Rollläden
- elektrische Markise
- Waschkeller/Keller
- 2 Einbauküchen
- Kaminofen in großer EG-Wohnung
- 1 Carport und 2 weitere Stellplätze
- hochwertige Bodenbeläge, Parkettdielen, Kork, Fliesen
- großzügiges Wohnkonzept
- ruhige und gepflegt Wohnlage
- liebevoll angelegter Garten mit Teich

**Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Villiprott, einem Ortsteil der Gemeinde Wachtberg - direkt angrenzend an das weitläufige Naturschutzgebiet "Kottenforst"

Die Umgebung besticht durch ihre ruhige und gepflegte Nachbarschaft, die eine angenehme Wohnatmosphäre garantiert. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.

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 und Restaurants.

**Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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