Wachtberg

Modernes Wohnjuwel mit Weitblick!

Objektnummer: 25378023

MIETPREIS: 2.195 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 202 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 375 m²

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

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

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25378023
Wohnfläche	ca. 202 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	2.195 EUR
Nebenkosten	330 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme
Energieausweis gültig bis	10.03.2026
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	23.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

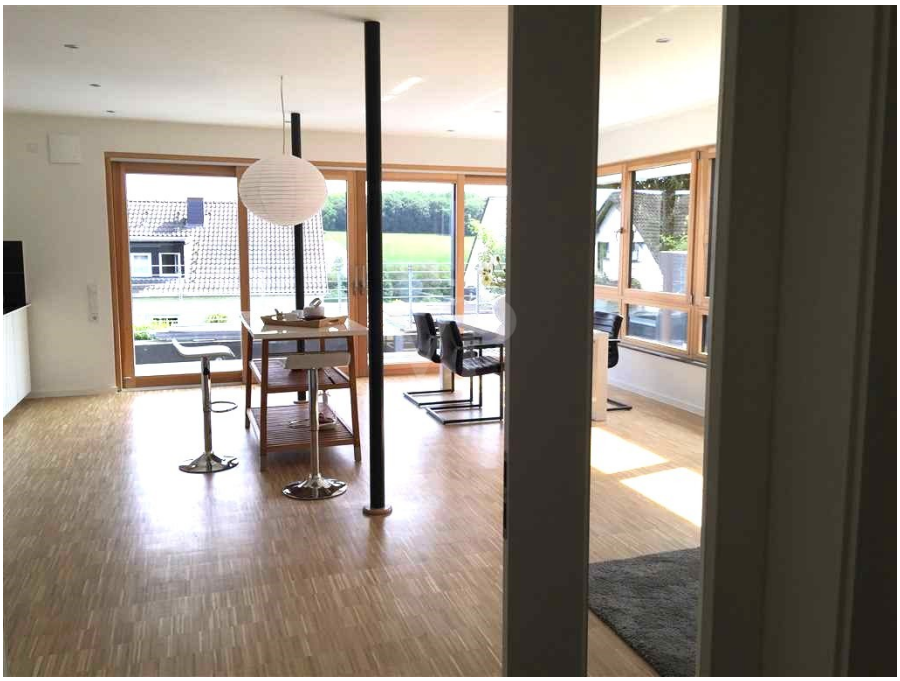
Die Immobilie

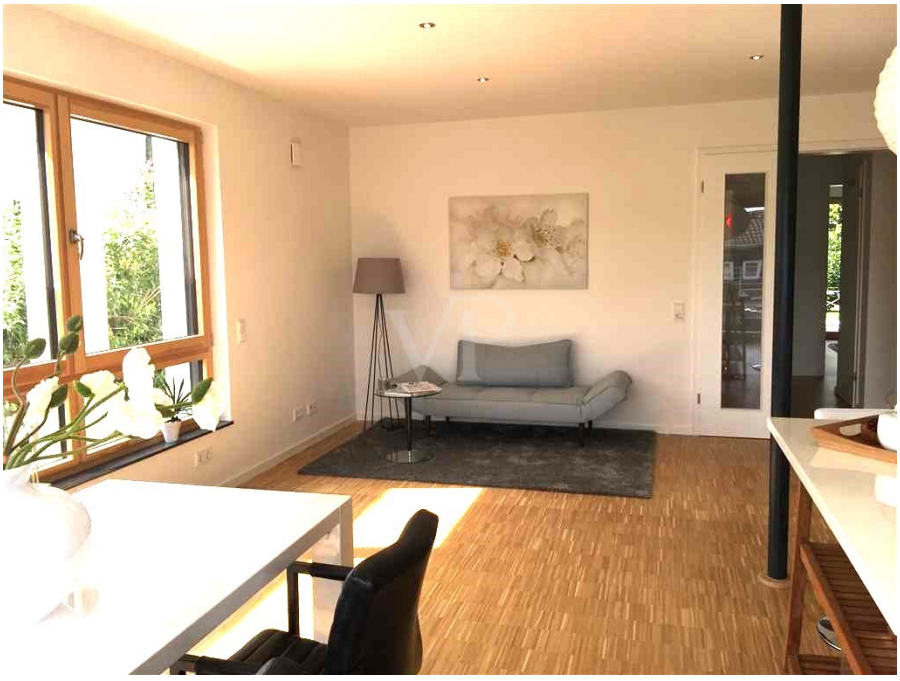
Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

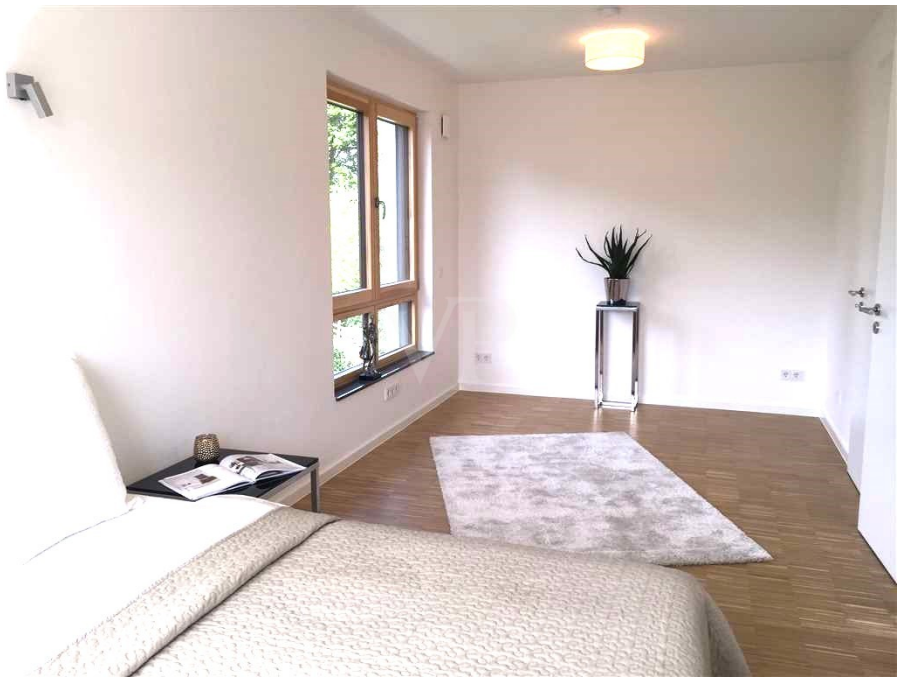
Die Immobilie

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

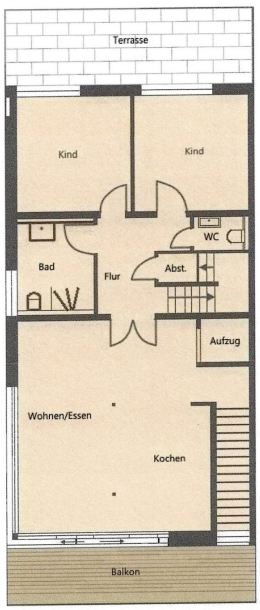
Die Immobilie

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie

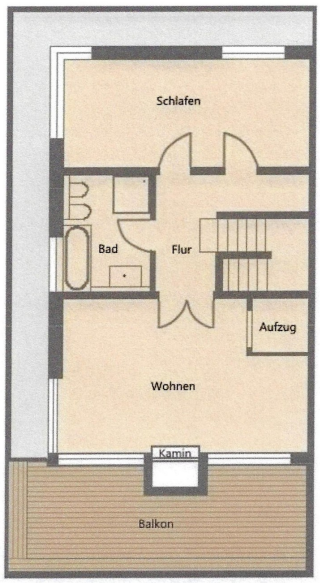
Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

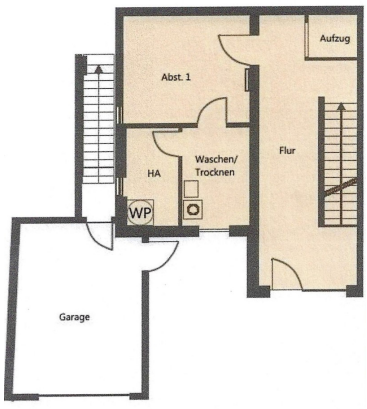
Die Immobilie



Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Ein erster Eindruck

Hier stimmt einfach alles: Eine architektonisch ausgefallene und modern gestaltete Doppelhaushälfte auf passendem Grundstück mit fantastischer Aussicht und idealer Sonnenausrichtung. Freunde eines modernen Wohnstils mit dem gewissen Anspruch an die Unverwechselbarkeit der Architektur werden hier begeistert sein. Das Anwesen besticht durch sein großzügiges Raumangebot und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien – mit besonderem Augenmerk auf eine komfortable, barrierefreie Gestaltung. Großzügige Fensterflächen bieten reizvolle Ausblicke in die umgebende Landschaft. Holzböden, Natursteine, großformatige Plattierungen sowie glatte Wand- und Deckenflächen sind die prägenden Gestaltungselemente im Inneren des Hauses. Küche und Essbereich sind großzügig dimensioniert und gehen auf einer Ebene, ohne hindernde Wände, ineinander über. Schiebetüren ermöglichen den schwellenlosen Austritt auf den davor befindlichen Südbalkon. Der Wohnraum im Obergeschoss ist ebenfalls nach Süden orientiert. Neben einem weiteren Balkon ist der in die Fensterfront integrierte Kamin ein besonderes Highlight. Jede Etage kann, neben der Treppenanlage, durch einen Aufzug erreicht werden. Dieser ist so bemessen, dass auch Personen mit Handicap ungehindert im ganzen Haus verkehren können. Für Sanitärbereiche und Türöffnungen gilt dies gleichermaßen. Alle Wohngeschosse sind mit einem Gäste WC und/oder unterschiedlich gestalteten Bädern ausgestattet. Die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Eine hochmoderne Heizung und Warmwasserversorgung mittels Luft/Wasser Wärmepumpe sowie 3-fach isolierverglaste Alu-Holzfenster sind nur einige Details die den energetischen Standard eines KFW 70 Hauses gewährleisten. Raumtemperaturgesteuerte Fußbodenheizung, Qualitätsarmaturen und sanitäre Ausstattung mit Markenprodukten, modernes Schalter- und Steckdosenprogramm eines namhaften deutschen Herstellers, Video-Haussprechanlage in allen Geschossen, das sind einige weitere Details der Ausstattung. Unmittelbar an das Haus angebaut ist die zugehörige, überdurchschnittlich große Garage sowie die davor befindliche Stellfläche für Ihre Fahrzeuge. In den Außenanlagen setzt sich die ansprechende architektonische Gestaltung fort. Der Vorgarten zieht sofort alle Blicke auf sich. Eine Terrasse zur hinteren Seite bietet einen schönen Freisitz im Grünen. Zusammengefasst lässt sich sagen: Hier ist es einfach schön, hier lässt es sich angenehm leben. Einmal dagewesen will man am liebsten nicht mehr weg.

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Ausstattung und Details

KFW-Effizienzhaus 70, Energieklasse A+
- Fußbodenheizung
- Parkett in Wohn-und Schlafräumen
- barrierefreie Bauweise -> alters- sowie behindertengerecht
- 3-fach isolierverglaste Holz-Aluminiumfenster
- Lamellenjalousien
- Aufzug
- umfangreiche Elektroausstattung
- Downlights
- Treppenstufenbeleuchtung
- Außenbeleuchtung
- zwei sonnige Balkone
- gartenseitige Terrasse
- Video Gegensprechanlage
- Außenzapfstellen auf Terrasse und Balkonen
- gärtnerisch angelegte Außenanlagen
- überdurchschnittlich große Garage mit elektrischem Sektionaltor und Ausgang zum Garten
- weiterer PKW-Stellplatz vor dem Haus

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Alles zum Standort

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten Ortsteile der Gemeinde Wachtberg – im charmanten und naturnah gelegenen Pech. Die ruhige Wohnlage überzeugt durch ihr gepflegtes, nachbarschaftliches Umfeld und verbindet auf ideale Weise idyllisches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt. Pech liegt unmittelbar im Einzugsgebiet der Bundesstadt Bonn und grenzt direkt an Bad Godesberg. Die Bonner Innenstadt erreichen Sie in nur ca. 12 Kilometern, das Zentrum von Bad Godesberg ist lediglich ca. 4 Kilometer entfernt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Autobahnanschlussstelle Meckenheim-Merl ist in unter 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich im nur rund 5 Kilometer entfernten Einkaufszentrum am Wachtbergring in Berkum oder in Bad Godesberg. Die Gemeinde Wachtberg bietet ein hervorragendes familienfreundliches Umfeld mit insgesamt zwölf Kindergärten (u.?a. in Pech, Berkum, Villip, Adendorf, Ließem und Fritzdorf) sowie fünf Grundschulen. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Meckenheim, in Berkum oder in Bonn selbst – alle bequem erreichbar per Bus, Fahrrad oder Auto.

Objektnummer: 25378023 - 53343 Wachtberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 23.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25378023 - 53343 Wachtberg

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com