

Wachtberg-Niederbachem

# Architektenbungalow im Bauhausstil mit parkähnlichem Grundstück!

Objektnummer: 25378019



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

**KAUFPREIS: 605.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 699 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

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

Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Auf einen Blick

Objektnummer	25378019
Wohnfläche	ca. 198 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	605.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Die Immobilie





Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Die Immobilie

**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





Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25378019 - 53343 Wachtberg-Niederbachem

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25378019 - 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](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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