



Schönes, geräumiges Haus mit parkähnlichem Grundstück in Wachtberg !

📍 53343 Wachtberg, Servatiusweg 10

✓ provisionsfrei, Balkon, Terrasse, Garten, Garage, Stellplatz, Bad mit Wanne, Gäste WC

595.000 €

Kaufpreis

201 m²

Wohnfläche (ca.)

6

Zimmer

2.079 m²

Grundstücksfl. (ca.)

Zusammenfassung

Immobilienart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Kaufpreis	595.000 €
Wohnfläche	ca. 201,00 m ²
Grundstücksfl.	ca. 2.079,00 m ²
Zimmer	6
Bezug	nach Absprache
Käuferprovision	provisionsfrei

Anbieter

Einfach Ehrlich
Immobilien

Einfach Ehrlich - Immobilien

Kesselgasse 16

53343 Wachtberg

Ansprechpartner

immowelt
Business
Partner



Herr Frank Bürger

Telefon: 02225 - 8877795

Mobil: 0163 - 7331518

Preise & Kosten

Kaufpreis 595.000 €

Käuferprovision ✓ provisionsfrei

Immobilie

Online-ID: 2LMVC4R
Referenznummer: WaAr001

Das Haus

Einfamilienhaus
3 Geschosse
Baujahr: 1973

- ✓ Zustand: gehoben, saniert
- ✓ Keller als Wohnraum nutzbar, voll unterkellert, Dach ausgebaut
- ✓ Balkon, Garten, Terrasse, Wintergarten

frei werdend

Bezug: nach Absprache

- ✓ 2 Stellplätze: Carport, Garage, Stellplatz
- ✓ Bad mit Dusche, Fenster und Wanne, Bad/WC getrennt, Gäste-WC
- ✓ Einbauküche
- ✓ Böden: Fliesenboden, Parkettboden, Steinboden
- ✓ Kunststofffenster, Sprossenfenster
- ✓ Anschlüsse: Satellitenanschluss
- ✓ Weitere Räume: Wasch-Trockenraum
- ✓ Ausstattung: luxuriös, neuwertig
- ✓ Wellness: Sauna

Energie / Versorgung

Energieausweis (Bedarfsausweis)



Energieausweistyp Bedarfsausweis

Gebäudetyp Wohngebäude

Baujahr 1973

Wesentliche Energieträger Öl

Endenergiebedarf 99,35 kWh/(m²·a)

- ✓ Haustyp: Fertighaus
- ✓ Energieträger: Öl
- ✓ Fußbodenheizung, offener Kamin, Zentralheizung

Objektbeschreibung

Dieses großzügig aufgeteilte Einfamilienhaus wurde laufend modernisiert und erweitert. Mit seinem 2079 m² parkähnlich angelegtem Grundstück besticht es durch seine liebevollen Details, die keine Wünsche offen lassen. Saunahäuschen, Grillhäuschen mit Abzug, massiv gemauerter Grillplatz, verschiedene Sitzbereiche eingebettet in üppige Bepflanzung mit Teichanlage. Eine Wohlfühloase!

Ausstattung

Das vollverklinkerte Streif-Fertighaus mit massivem Keller/Garage und massivem Wintergarten (22 m² aus dem Jahr 2000) wurde in den letzten 25 Jahren aufwendig und fachmännisch renoviert.

Die Innenausstattung ist hochwertig, offener Kamin, hochwertiger Parkettboden, lichtdurchflutete Räume usw.. 1998 wurden im Untergeschoß ca. 60 m² zusätzlich wohnbaulich nutzbare Fläche mit Tageslichteinfall geschaffen, bestehend aus 2 Schlafzimmern, einem Wellnessbad und einem Duschbad. Die Doppelgarage wird z. Zt. als Weinkeller und Gastküche genutzt, davor befindet sich ein Carport.

Historie, Beschreibung und Instandhaltung :

1993 - Verkäuferbezug

1993 - Elektrik komplett erneuert

1993 - Beginn der Fenstererneuerung in Kunststoff- Isolierglasausführung (Weru- Fenster mit innenliegenden Sprossen) im ganzen Haus

1995 - Beginn der Gartengestaltung durch Bernd Fischer

1998 - Ausbau der Kellerräume einmal mit Tageslichteinfall und ebenfalls Weru- Fenster

1998 - Erneuerung der Heizungsanlage (Buderus G115 U E LT)

1999 - Erneuerung des Hausdachs

2000 - massiver Anbau zur Vergrößerung des Wohn/Essbereichs 22m² mit Fußbodenheizung

2000 - Küchenrenovierung ebenfalls mit Fußbodenheizung

2000 - Erneuerung der Terrasse im Obergeschoss in hochwertiger Bioteakholz- ausführung

2000 - Erneuerung der Haustür

2001- Erneuerung des Badezimmers im Erdgeschoss mit Heizung und Fußbodenheizung

2002 - Erneuerung des Gäste-WC

2009 - Doppelgarage Umbau in voll klimatisierten Weinkeller und Einbau einer Gastroküche

2010 - Erneuerung des Doppelgaragendachs mit erhöhter Isolierung

2010 - Carportbau

2013 - Vergrößerung der wohnbaulich nutzbaren Fläche, durch Ausbau des Kellers mit einem hochwertigem Wannenbad und einem weiteren Duschbad

2017 - Vergrößerung des Wohn/Essbereichs mit hochwertigen Details wie Parkettboden

Weitere Ausstattung: Ölzentralheizung mit 2 x 1500 l Öltanks im Keller / Großzügige Elektroverkabelung und Lichtschalterprogramm

Auf dem parkähnlich angelegten Grundstück befindet sich ein Saunahäuschen (Firma Wood Art), ein Grillhäuschen mit Abzug (Firma Wood Art), Grillplatz - Feuerstelle (massiv), 2 weitere Gartenhäuschen für Gartengeräte, idyllische Teichanlage (1 m Tiefe) uvm.

Sonstiges

Wir sind bemüht, alle Angaben so vollständig und richtig wie möglich abzugeben. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir somit nicht. Es obliegt dem Kunden, die Informationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Angebot freibleibend vom Verkäufer ist und somit provisionsfrei für den Käufer.

Lage

Dieses tolle Einfamilienhaus liegt in Arzdorf im Südwesten der Gemeinde Wachtberg, etwa 2 km von der Landesgrenze zwischen Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz entfernt.

Geographisch gehört das Gebiet zur Voreifel, östlich fließt in 10 km Entfernung der Rhein vorbei. Arzdorf liegt am Südrand der Kölner Bucht, etwa 20 km südlich des Stadtzentrums von Bonn entfernt. 10 km südlich liegt der Kurort Bad Neuenahr-Ahrweiler und 14 km östlich die Stadt Remagen, die im Zweiten Weltkrieg durch die Ludendorff-Brücke (Brücke von Remagen) bekannt wurde.