

*** SOLIDE - Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Terrasse in Wachtberg-Villip ***



Im Bruch 28

53343 Wachtberg-Villip

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaufpreis: 285.000,00 EUR

Scout-ID: 171652650
Objekt-Nr.: WAVI001

Ihr Ansprechpartner:

Einfach Ehrlich - Immobilien

Herr Frank Bürger

E-Mail: buerger@einfach-ehrlich-immo.de

Web: <http://www.einfach-ehrlich-immo.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	686,00 m ²
Baujahr:	1930
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	368,10 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1930
Bezugsfrei ab:	Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Mieteinnahmen pro Monat: 800,00 EUR
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.
Die Käufercourtage beträgt nur
2,38 % inkl. 19 % MwSt. des notariellen Kaufpreises.

*** SOLIDE - Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Terrasse in Wachtberg-Villip ***



Im Bruch 28

53343 Wachtberg-Villip

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	80,00 m²
Kaufpreis:	285.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese gemütliche Doppelhaushälfte aus dem Baujahr ca. 1930 auf rund 80 m² Wohnfläche befindet sich auf einem ca. 686 m² großen Grundstück in einer ruhigen, freundlichen Nachbarschaft im Wachtberger Ortsteil Villip. Das Haus verfügt über zwei Wohnebenen, einen Garten sowie eine überdachte Terrasse. Eine Garage und ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz ergänzen das Angebot.

Ursprünglich als Fachwerkhaus errichtet, wurde das Gebäude im Jahr 1965 zu einem Massivhaus mit Betondecke umgebaut. Im Jahr 2017 erfolgte eine Renovierung, bei der unter anderem die Haustür und die Treppe erneuert wurden.

Das Objekt ist derzeit vermietet. Die angegebene Jahresrohmiete beträgt 9.600 Euro. Damit kommt die Immobilie auch für Kapitalanleger in Betracht.

- Öl-Brennwertheizung, Baujahr 2018
- Warmwasserbereitung über die Zentralheizung
- Öltank mit 3.000 Litern Fassungsvermögen
- Buchenholztreppe, 2017 erneuert
- Haustür, 2017 erneuert
- Fliesen im Flur und Badezimmer
- Vinylboden im Wohnzimmer und in der Küche
- Anschluss an das örtliche Frisch- und Abwassernetz
- Glasfaseranschluss der Telekom
- Überdachte Terrasse
- Gartenschuppen
- Tierhaltung möglich (Esel, Hühner, Kleinvieh...)
- Garage und zusätzlicher Pkw-Stellplatz

Ausstattung:

Der Eingang befindet sich seitlich am Haus und führt in die untere Wohnebene. Hier liegen die Küche, das Wohnzimmer, das Badezimmer und ein Abstellraum.

Im Flur und im Badezimmer sind Fliesen verlegt. Die Küche und das Wohnzimmer verfügen über Vinylboden. Die hier vorhandene Küche eignet sich ideal als komfortable Einstiegslösung. Der Abstellraum bietet zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten für Haushaltsgegenstände und Vorräte.

Über eine Buchenholztreppe gelangt man in die obere Etage. Dort befinden sich drei weitere Räume und ein Wintergarten, die je nach Bedarf beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Das ca. 686 m² große Grundstück bietet Platz für Gartenaktivitäten und den Aufenthalt im Freien. Die überdachte Terrasse ergänzt den Wohnbereich um einen geschützten Außenplatz. Ein Gartenschuppen steht zur Aufbewahrung von Gartengeräten, Werkzeugen und weiteren Utensilien zur Verfügung. Für Fahrzeuge sind eine Garage sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz vorhanden.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2018. Die Heizungsanlage befindet sich im Hausanbau. Dort ist auch ein Öltank mit einem

Fassungsvermögen von 3.000 Litern untergebracht. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Zentralheizung. Das Gebäude ist an das örtliche Frisch- und Abwassernetz angeschlossen. Ein Glasfaseranschluss der Telekom ist vorhanden.

Das Wohnhaus wurde ca. 1930 errichtet. Im Jahr 1965 erfolgte der Umbau vom ursprünglichen Fachwerkhaus zum Massivhaus mit Betondecke. Eine weitere Renovierung fand 2017 statt. Dabei wurden insbesondere die Treppe und die Haustür erneuert. Im Jahr 2018 wurde die heute vorhandene Öl-Brennwertheizung installiert.

Die Immobilie ist aktuell vermietet und erzielt nach den vorliegenden Angaben eine Jahresrohmiete von 9.600,- €. Dies entspricht rechnerisch einer monatlichen Kaltmiete von 800,- €. Für Kapitalanleger bietet das bestehende Mietverhältnis eine Grundlage zur Prüfung der laufenden Mieteinnahmen.

Lage:

Die Doppelhaushälfte liegt in Wachtberg-Villip zwischen Meckenheim und Bonn-Bad Godesberg. Das Wohnumfeld ist durch eine ruhige, freundliche Nachbarschaft geprägt. Die Autobahnen A61 und A565 sind in einer Entfernung von etwa fünf Kilometern erreichbar und ermöglichen die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Eine Grundschule und Kindergärten befinden sich im Ort. Weiterführende Schulen sind mit dem Bus gut zu erreichen. Auch die medizinische Versorgung ist vor Ort vertreten: In Villip befinden sich allgemeinmedizinische Praxen sowie ein Zahnarzt und ein Tierarzt. Ein etwa vier Kilometer entferntes Einkaufszentrum bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und ist vom Standort aus schnell erreichbar.

Landschaftlich traumhaft gelegen, befindet sich Wachtberg linksrheinisch am Südrand der Köln-Bonner Bucht, umgeben von Kottenforst, Swist-Niederung, Voreifel, Rheintal und dem Ahrgebirge. Direkt an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz gelegen, bietet die Gemeinde eine perfekte Balance aus Ruhe und Stadtnähe.

Sonstiges:

Dieses Haus kann für einen Kaufpreis von 285.000,- € erworben werden. Die Nebenkosten betragen aktuell ohne Energie- und Wasserverbrauch monatlich 196,40 €. Die Käufercourtage beträgt nur 2,38 % inkl. 19 % MwSt. des notariellen Kaufpreises.

Gerne vereinbaren wir eine unverbindliche Besichtigung!
Telefon: 02225 – 88 777 95
Hinterlassen Sie eine Nachricht auf dem AB, wir rufen Sie schnellstmöglich zurück!

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail (buerger@einfach-ehrlich-immo.de) geben Sie bitte Ihre Rufnummer an. Herzlichen Dank.

Als Immobilienunternehmen sind wir nach §1,2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs. 3 des Geldwäschegesetzes dazu verpflichtet, vor Begründung

*** SOLIDE - Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Terrasse in Wachtberg-Villip ***



Im Bruch 28

53343 Wachtberg-Villip

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaufpreis: 285.000,00 EUR

einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir eine Kopie des Personalausweises einbehalten und nach Geldwäschegesetz (GwG) fünf Jahre aufbewahren müssen.

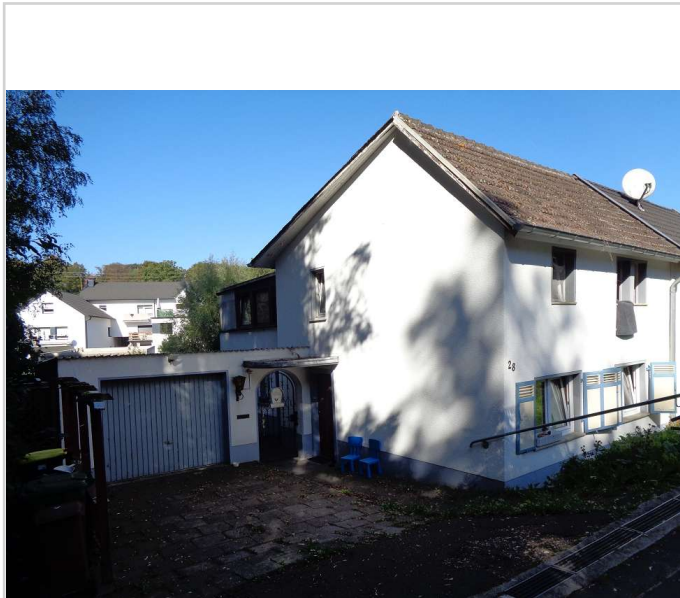
Wir sind bemüht, alle Angaben so vollständig und richtig wie möglich abzugeben. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen vom Verkäufer stammen.

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. Das Angebot ist freibleibend.



Einfach & Elegant
Immobilien

01 - Aussen



02 - Aussen



03 - Aussen

*** SOLIDE - Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Terrasse in Wachtberg-Villip ***



Im Bruch 28
53343 Wachtberg-Villip

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaufpreis: 285.000,00 EUR



04 - Flur



05 - Küche



06 - Küche



07 - Küche

*** SOLIDE - Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Terrasse in Wachtberg-Villip ***



Im Bruch 28

53343 Wachtberg-Villip

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaufpreis: 285.000,00 EUR



08 - Wohnbereich



09 - Wohnbereich



10 - Badezimmer



11 - Badezimmer

*** SOLIDE - Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Terrasse in Wachtberg-Villip ***



Im Bruch 28
53343 Wachtberg-Villip

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaufpreis: 285.000,00 EUR



12 - Vorratsraum



13 - Treppe



14 - Treppe



15 - Kinderzimmer

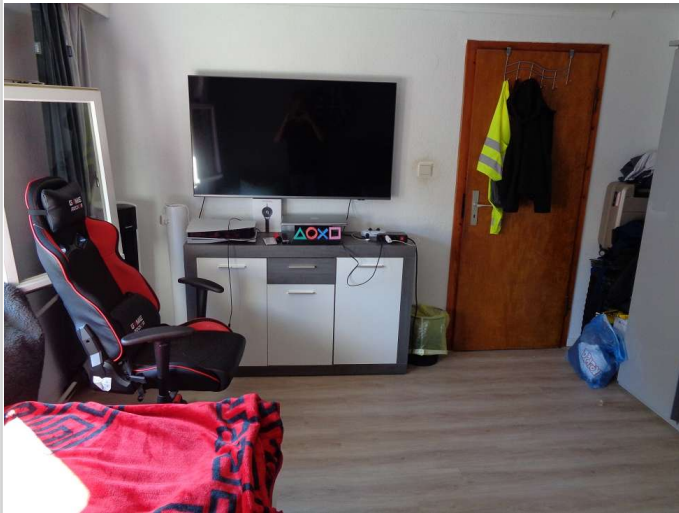
*** SOLIDE - Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Terrasse in Wachtberg-Villip ***



Im Bruch 28

53343 Wachtberg-Villip

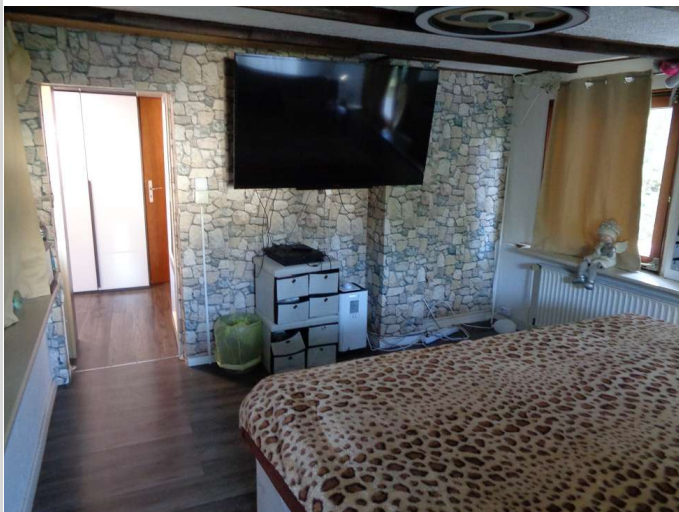
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaufpreis: 285.000,00 EUR



16 - Kinderzimmer



17 - Schlafzimmer



18 - Schlafzimmer



19 - Garten

*** SOLIDE - Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Terrasse in Wachtberg-Villip ***



Im Bruch 28
53343 Wachtberg-Villip

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaufpreis: 285.000,00 EUR



20 - Garten



21 - Heizungsraum



22 - Heizungsraum



23 - Heizungsraum

*** SOLIDE - Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Terrasse in Wachtberg-Villip ***



Im Bruch 28

53343 Wachtberg-Villip

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaufpreis: 285.000,00 EUR

