

# Neuwertige Stadtvilla mit Garten in sehr ruhiger Lage von Wachtberg-Villiprott



53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 181,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 669.000,00 EUR

Scout-ID: 96692421  
Objekt-Nr.: 5053



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Lenze e.K.

Herr Elmar Lenze

E-Mail: [info@immobilien-lenze.de](mailto:info@immobilien-lenze.de)

Tel: +49 176 56708442

Web: <http://www.immobilien-lenze.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	476,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	44,43 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Objektzustand:	Neuwertig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	2014
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2014
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	50,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 3,57% inkl. 19% MwSt

3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Die o. g. Provision bezieht sich auf den angegebenen Kaufpreis und versteht sich inkl. der jeweils gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer. Sie wird vom Käufer getragen und ist verdient und zahlbar an den Nachweis-/Vermittlungsmakler bei Kaufvertragsabschluss.

# Neuwertige Stadtvilla mit Garten in sehr ruhiger Lage von Wachtberg-Villiprott



53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 181,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 669.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Die freistehende, exklusive Stadthausvilla wurde in hochwertiger Bauausführung im Jahre 2014 in Massivbauweise hergestellt.

Im Erdgeschoss entsteht beim Betreten der Räumlichkeiten durch die Raumhöhe von 2,65m sowie die sehr hochwertige und geschmackvolle Ausstattung und viel Licht eine unvergleichbare Wohnatmosphäre.

Die ca. 181 qm Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige, offengestaltete Küchen-/Essbereich, hochwertig ausgestattet mit einer modernen, hochglanzweißen Einbauküche mit sämtlichen technischen Raffinessen sowie schwarzen Naturstein-Arbeitsplatten.

Vom hellen Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern gelangt man auf eine der zwei großen Terrassen. Zudem befindet sich im Erdgeschoß ein Gäste-WC mit großer bodengleicher Dusche sowie ein Büro/Gästezimmer. Von dem großen Hauswirtschaftsraum kann die Doppelgarage mit angrenzendem Abstellraum betreten werden. Alle Räume verfügen über Fußbodenheizung, im Erdgeschoß sind hochwertige Fliesen sowie im Wohn-/Essbereich und Büro/Gästezimmer hochwertiges Eichen-Parkett verlegt worden.

Im 1. Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, eines mit großzügigem Ankleide Bereich, sowie ein Badezimmer mit großem Duschbereich und großer Eckbadewanne.

Nicht nur beim Badezimmer wurde auf hochwertige Ausstattung Wert gelegt.

Im 1. Obergeschoss befindet sich in allen Schlafzimmern sowie in der Diele ein hochwertiges Eichenparkett.

Zum Haus gehört eine sehr große geflieste Doppelgarage mit angrenzendem Abstellraum.

Der Eingangsbereich sowie der Garten mit den beiden Terrassen sind sehr geschmackvoll angelegt.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? So fordern Sie das ausführliche Exposé an! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung:

Die Ausstattung im gesamten Haus ist als sehr hochwertig und modern zu bezeichnen.

Bei der Auswahl der Materialien wurde sehr auf Qualität geachtet.

Besonders hervorzuheben sind die sehr hochwertige Einbauküche sowie die Fliesen und das Parkett im ganzen Haus sowie die luxuriösen Badezimmer.

Sämtliche Innenwände wurden mit Kalkputz verputzt, besonders für Allergiker geeignet. Die Außenfassade wurde mit 180mm Mineralwolle gedämmt.

\*\*\*\*\*Wohnkomfort auf ganzer Linie\*\*\*\*\*

- Gas/Brennwerttherme mit Solarunterstützung
- behagliche Fußbodenheizung in allen Räumen
- zeitloses hochwertiges Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Drei-Scheiben-Verglasung
- Elektrische Jalousien im EG
- Elektrische Rollläden im 1. OG
- Kalkputz an allen Wänden, keine Tapete
- Hochwertige moderne Einbauküche
- Markenprodukte namhafter Hersteller
- Luxuriöses Bad mit großer Eckbadewanne und bodengleicher Dusche
- Großer Hauswirtschaftsraum
- Geschmackvoll angelegter Garten und Eingangsbereich
- Große geflieste Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor

## Lage:

Das Objekt liegt in einem sehr gepflegten Neubaugebiet in idyllischer Lage von Wachtberg-Villiprott.

Die Lebensqualität ist hier enorm hoch und dennoch liegt man sehr verkehrsgünstig.

Der Ortsteil Wachtberg-Villiprott am Rande des Drachenfelder Ländchens liegt verkehrszentral zwischen Bad Godesberg (ca. 7 km) und Meckenheim (ca. 3 km). Die Autobahnen A 565 (Koblenz-Bonn) und A 61 liegen nur wenige Kilometer entfernt.

Die Bushaltestelle der Line 855 (Meckenheim-Bad Godesberg) ist fußläufig erreichbar.

Ein Einkaufszentrum für den täglichen Bedarf erreichen Sie in ca. 3 Autominuten.

Das Wald- und Naherholungsgebiet Kottenforst lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

## Sonstiges:

Hinweis:

Wir sind selbstverständlich bemüht, alle Angaben so richtig wie möglich an Sie weiter zu geben. Da wir uns auf die Informationen des Auftraggebers stützen müssen, übernehmen wir dafür keine Gewähr.

# Neuwertige Stadtvilla mit Garten in sehr ruhiger Lage von Wachtberg-Villiprott



53343 Wachtberg

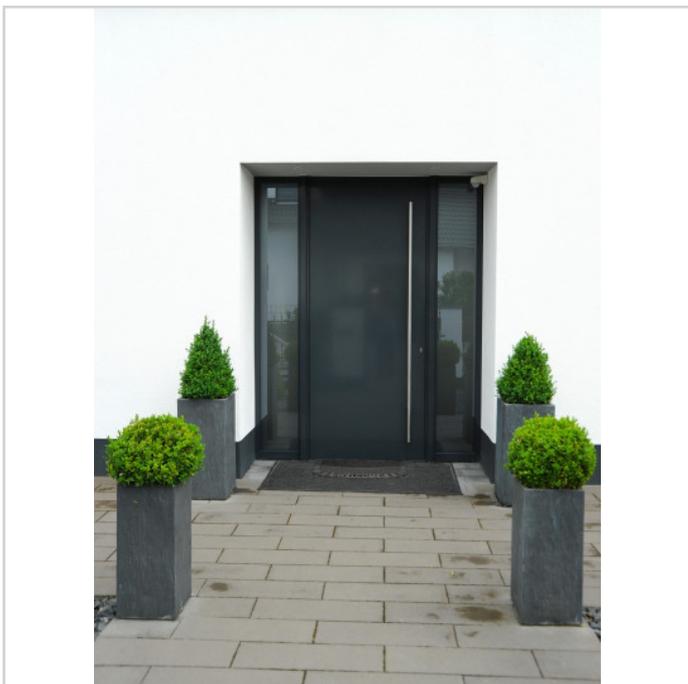
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 181,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 669.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Eingang



Küche

# Neuwertige Stadtvilla mit Garten in sehr ruhiger Lage von Wachtberg-Villiprott



53343 Wachtberg

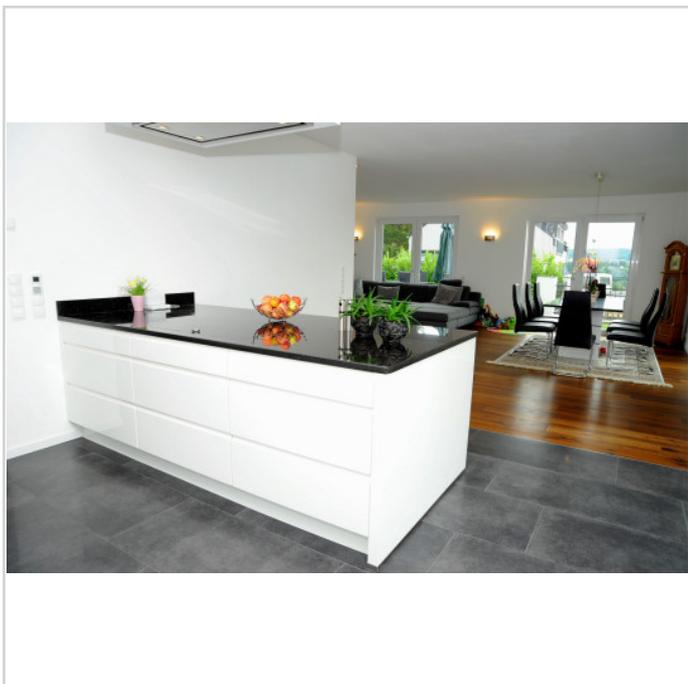
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 181,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 669.000,00 EUR



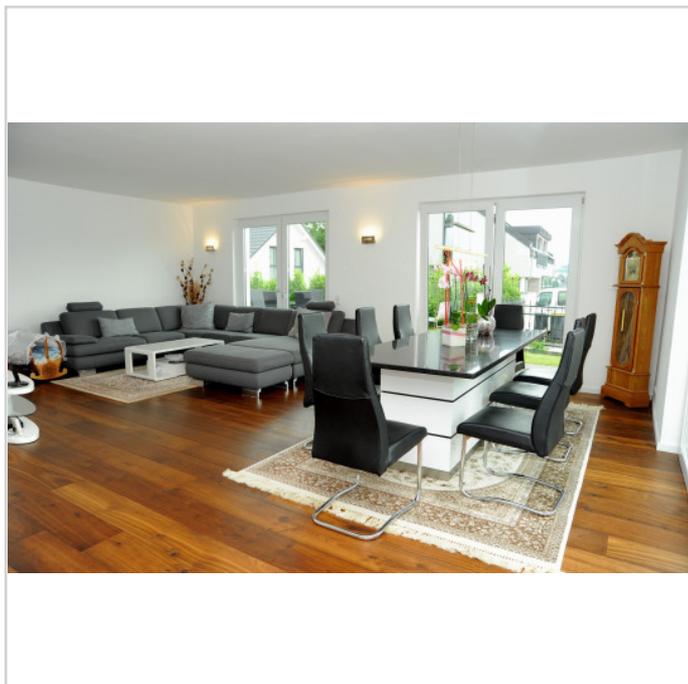
Küche



Küche



Küche/Esszimmer



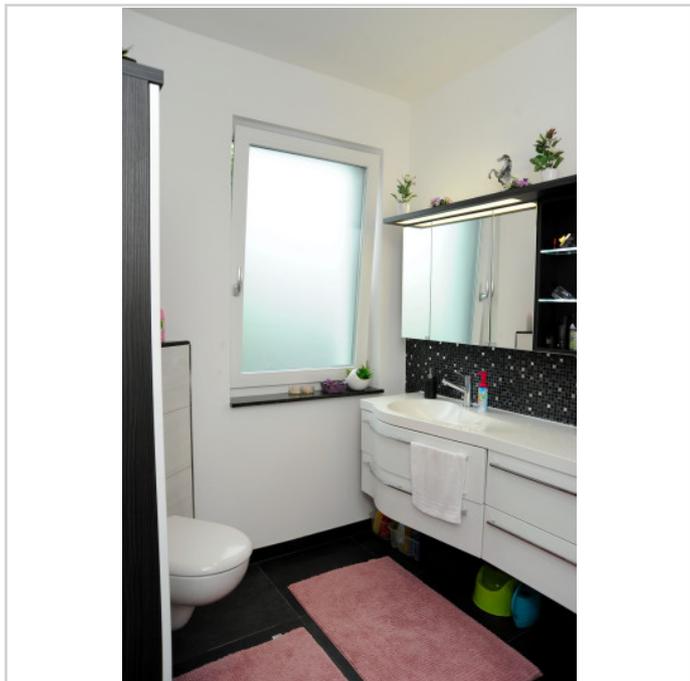
Wohnzimmer

# Neuwertige Stadtvilla mit Garten in sehr ruhiger Lage von Wachtberg-Villiprott

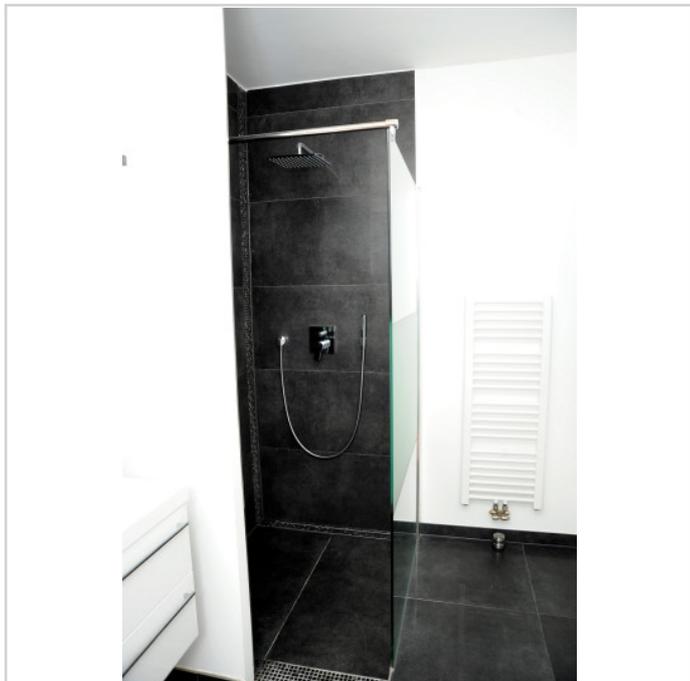


53343 Wachtberg

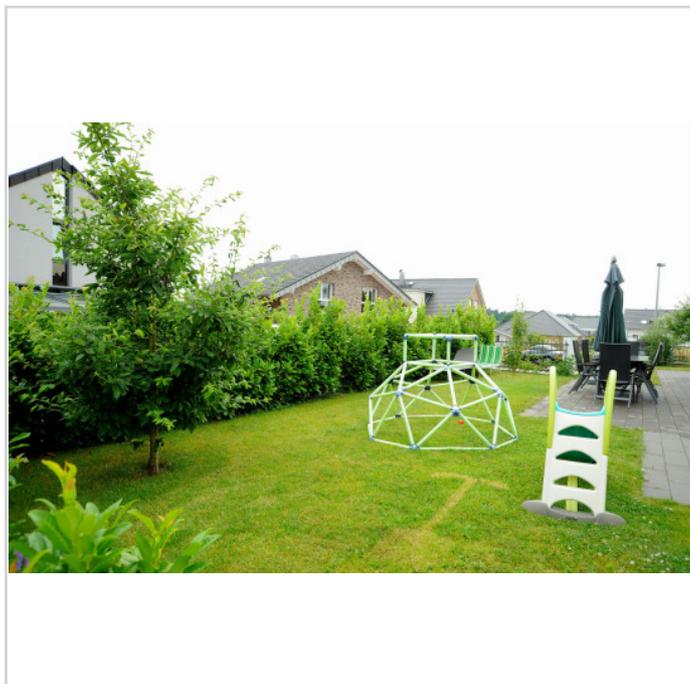
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 181,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 669.000,00 EUR



Gäste-WC



Gäste-WC



Garten mit 1. Terrasse



Garten

# Neuwertige Stadtvilla mit Garten in sehr ruhiger Lage von Wachtberg-Villiprott



53343 Wachtberg

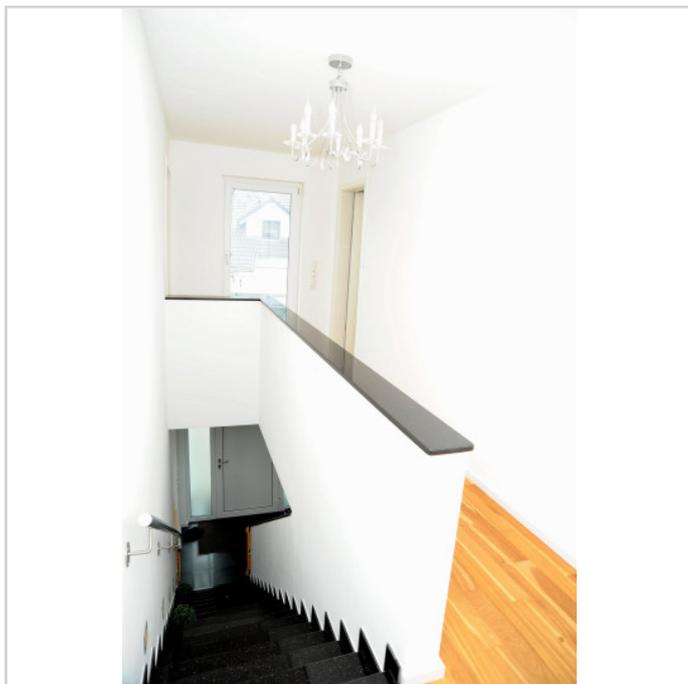
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 181,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 669.000,00 EUR



2. Terrasse



Garage



Diele 1. OG



Ausblick

# Neuwertige Stadtvilla mit Garten in sehr ruhiger Lage von Wachtberg-Villiprott



53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 181,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 669.000,00 EUR



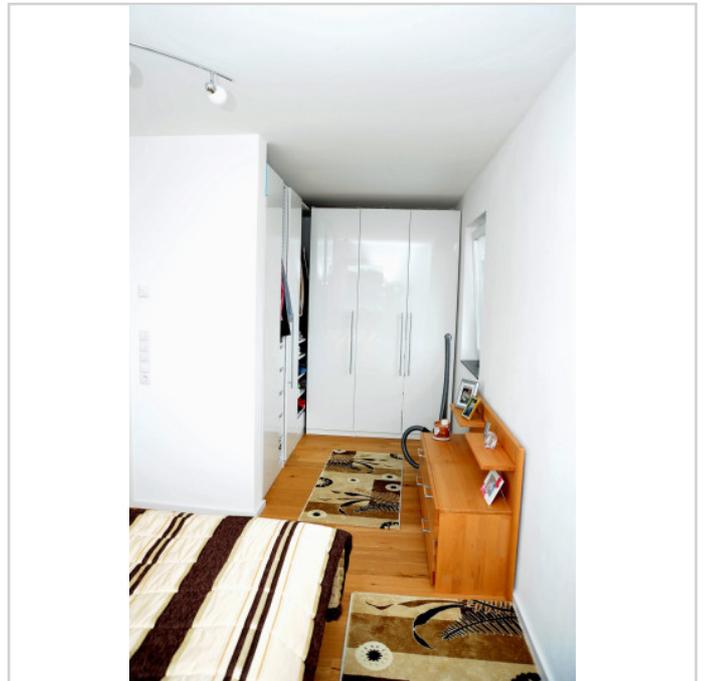
Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Ankleide

# Neuwertige Stadtvilla mit Garten in sehr ruhiger Lage von Wachtberg-Villiprott



53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 181,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 669.000,00 EUR



Grundriss Erdgeschoss

# Neuwertige Stadtvilla mit Garten in sehr ruhiger Lage von Wachtberg-Villiprott



53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 181,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 669.000,00 EUR



Grundriss 1. Obergeschoss

# Neuwertige Stadtvilla mit Garten in sehr ruhiger Lage von Wachtberg-Villiprott



53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 181,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 669.000,00 EUR

