

# Exposé

## Villa in Wachtberg

### Repräsentative Villa für 2 Generationen oder als Wohn- und Geschäftshaus



Objekt-Nr. OM-378753

**Villa**

Verkauf: **1.145.000 €**

Ansprechpartner:  
Gabriele Clemens

53343 Wachtberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	828,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	14,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	439,00 m²	Garagen	3
Nutzfläche	21,00 m²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### STILVOLLES WOHNEN FÜR MEHRERE GENERATIONEN

Bei diesem top gepflegten, hochwertig ausgestatteten Haus handelt es sich um eine Villa am Fuße des Rodderberges. Naturverbunden, umgeben von Obstplantagen u. Waldflächen, bietet diese schöne Villa, mit einer ca. 92 m<sup>2</sup> Einlieger-Whg., viel Platz für mehrere Generationen.

#### HAUTWOHNUNG:

EG: Eingangsbereich mit Windfang; Garderobenbereich; Arbeits-/Schlafzimmer; Gästezimmer; Duschbad mit WC

OG: Wohn-/Esszimmer mit Kamin; Arbeitsplatz; Küche; Wirtschaftsraum; Schlafzimmer; Gäste-WC; Bad mit Doppelwaschtisch, begehbare Dusche, Bidet, Wanne

DG: Wintergarten mit Rundum-Blick bis auf's Siebengebirge

SOUTERRAIN/KELLER: Diele; Konferenzraum; Hobbyraum; Fitnessraum mit Dusche; Vorratsraum; Heizungsraum; HAR

#### EINLIEGERWOHNUNG:

EG: separater Eingang; Schlafzimmer; offene Küche zum Wohn-

/Essbereich mit Kaminofen und Wintergarten; Arbeitszimmer; Bad mit Wanne und WC

KELLER: Vorratsraum; Waschküche/Hauswirtschaftsraum

#### AUSSENBEREICH

1 Einzel- und 1 Doppelgarage mit 6 Stellplätzen davor. Das Vordach auf Säulen bietet einen repräsentativen Entree. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich der separate, überdachte Eingang der Einliegerwohnung.

Der wunderschöne Garten ist mediterran angelegt. Mit einem terrassenförmigen Weinberg, viel Lavendel und Formschnittsträuchern fühlt man sich wie in der Toscana! Die Anlage ist komplett beleuchtet. Eine

hübsche Frauenstatue in einer Laube bietet einen anmutigen Anblick.

## Ausstattung

### AUSSTATTUNG HOCHWERTIG UND STILVOLL

Zwei Vollgeschosse plus Wintergarten auf der Dachterrasse sowie Wintergarten an der Einlieger-Whg.; Vollkeller, zum Teil als Souterrain, mit ca. 70m<sup>2</sup> Wohnfläche; Massivbauweise aus 36cm Kalksandstein mit

16cm Wärmedämmputz; Deckenhöhen: EG 2,60m, OG 2,70m, DG ca. 2,40m; rundum bodentiefe Fenster (außer in Küche und Bad im OG) mit elektrischen Rollläden; Flachdachaufbau entsprechend Wärmeschutzgutachten u. Statik; Dachterrasse mit Bankirai belegt;

BODENBELÄGE: Das gesamte Haus ist vom Keller bis zum Dachgeschoss mit hochwertigen Steinfliesen ausgelegt.

#### BADAUSSTATTUNG

Bad1 Hauptwohnung: Wanne mit flachem Einstieg, begehbare Dusche, gemauerter Doppelwaschtisch aus Marmor, Bidet; cremefarbene Wandfliesen und wasserabweisender Wandanstrich

Gäste WC: Waschbecken, WC; cremefarbene Wandfliesen mit Dekorstreifen

Bad2 Hauptwohnung: bodengleiche Dusche, Waschbecken, WC; cremefarbene Wandfliesen mit Dekorstreifen

Bad3 Einliegerwohnung: Wanne mit Duschabtrennung, Waschbecken, WC; cremefarbene Wandfliesen mit Dekorstreifen

## HEIZUNG / WARMWASSER

Im März 2023 wurde eine neue Gaszentralheizung sowie ein neuer Warmwasserspeicher installiert. Diese Anlage ist effizient, hochmodern und kann über eine App gesteuert werden. Sie kann außerdem mit Wasserstoff betrieben werden und erfüllt damit die neuesten Anforderungen an ein klimaneutrales Gebäudemanagement.

Wasserstoff ist ein Energieträger der Zukunft.

Eine Hebeanlage befördert Abwasser in die oben gelegene Kanalisation.

## BESONDERHEITEN

Einbauküche in der Hauptwohnung; Fitnesskeller mit Dusche; Kellerbar mit Großraumkühlschrank; Wintergarten im DG rundum mit Beschattungsanlage ausgestattet, Deckenbeleuchtung besteht aus ca. 120 LED's, Anschluß für Whirlpool ist vorinstalliert.

Einlieger-Whg. verfügt über Einbauküche mit Esstheke, Kaminofen, Wintergarten mit Springrollos zur Beschattung.

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

WIR SIND GERNE FÜR SIE DA

Für eine Objektbesichtigung sowie für Ihre Fragen und Informationen stehen wir Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Die Kücheneinrichtungen in der Hauptwohnung und in der Einliegerwohnung sowie der Großraumkühlschrank in der Kellerbar sind im Kaufpreis enthalten. Die übrige, auf den Fotos zu sehende Inneneinrichtung ist nicht Bestandteil dieses Angebotes.

Pläne und Grundrisszeichnungen sind Kopien ohne Maßstab.

Die Exposédaten sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

## Lage

GRÜNE LAGE AM RANDE DER METROPOLEN

Die Gemeinde Wachtberg liegt im Rhein-Sieg-Kreis, in der Nähe zu Bonn. Wachtberg wird liebevoll das "Drachenfelder Ländchen" genannt. Die Gemeinde Niederrbachem liegt oberhalb von Bonn-Mehlem vor der Kulisse des Siebengebirges. Ein bevorzugter Wohnstandort mit hohem Kultur- und Freizeitwert. Vereinssport, Tennisplatz, Golfplatz, Hallenbad sowie zahlreiche Reiterhöfe bieten Möglichkeiten der sportlichen Aktivität.

Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein großer Discounter sind in näherer Umgebung vorhanden. Das Einkaufszentrum von Berkum ist ca. 6 Km entfernt. Auch der Nachbarort Mehlem verfügt über schöne Geschäfte und Banken.

Weiterführende Schulen sind mit dem ÖPNV gut erreichbar.

Über die A 61, A 565 und A 59 hat man eine schnelle Anbindung an Köln u. Düsseldorf.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vogelperspektive

# Exposé - Galerie



vom Büro in den Garten



Dachterrasse mit Blick ins Tal



# Exposé - Galerie



Gartenansicht Süd



Rückansicht West



Willkommen zu Hause



# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Küche mit Ausblick

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Ausblick zum Garten



# Exposé - Galerie



Bad



Winter- Dachgarten



# Exposé - Galerie



Dachterrasse mit Rundumblick



Raum im Souterrain

# Exposé - Galerie



neue Heizung März 23



Einlieger Eingang



# Exposé - Galerie



Einlieger offene Küche



Einlieger Wintergarten

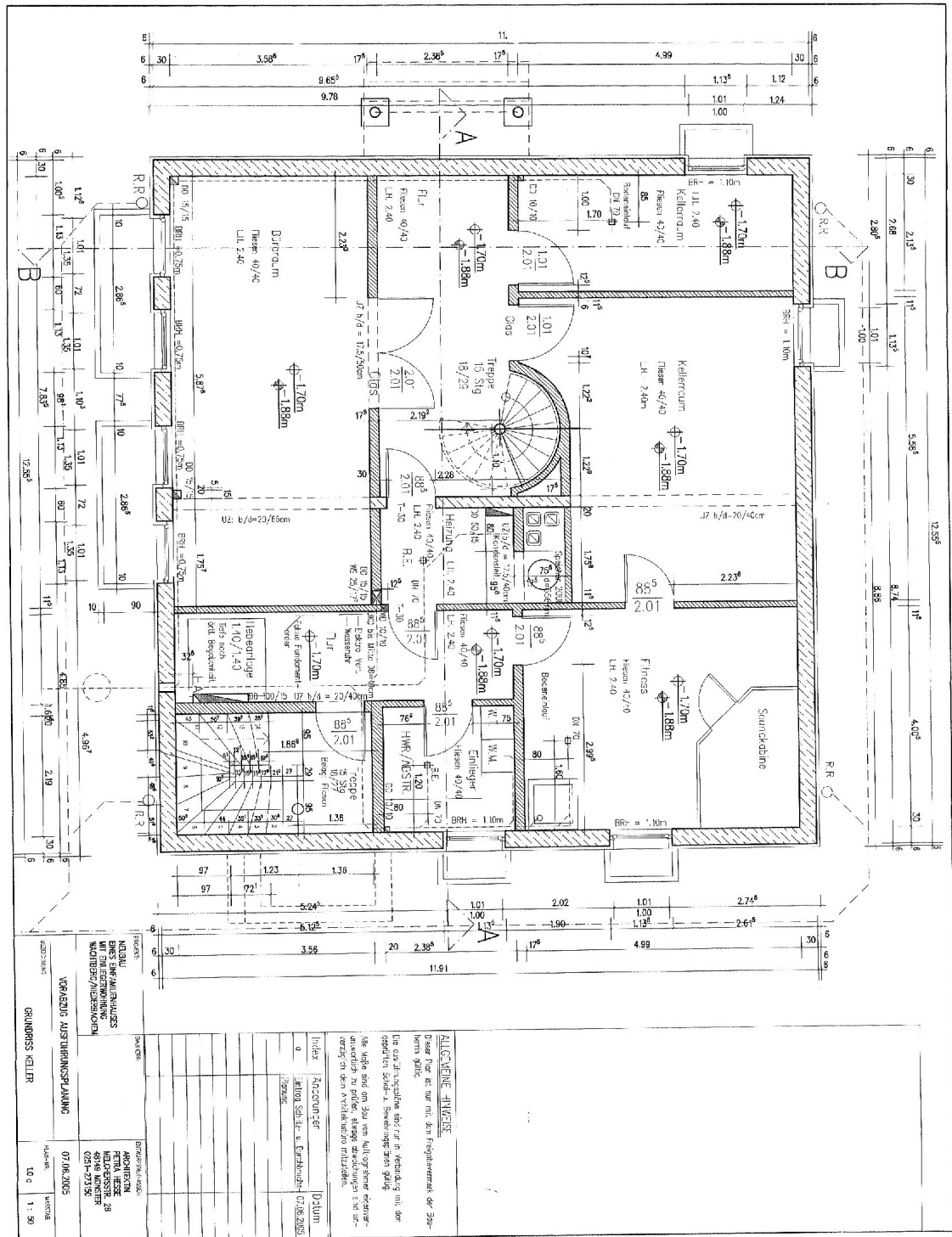
# Exposé - Galerie



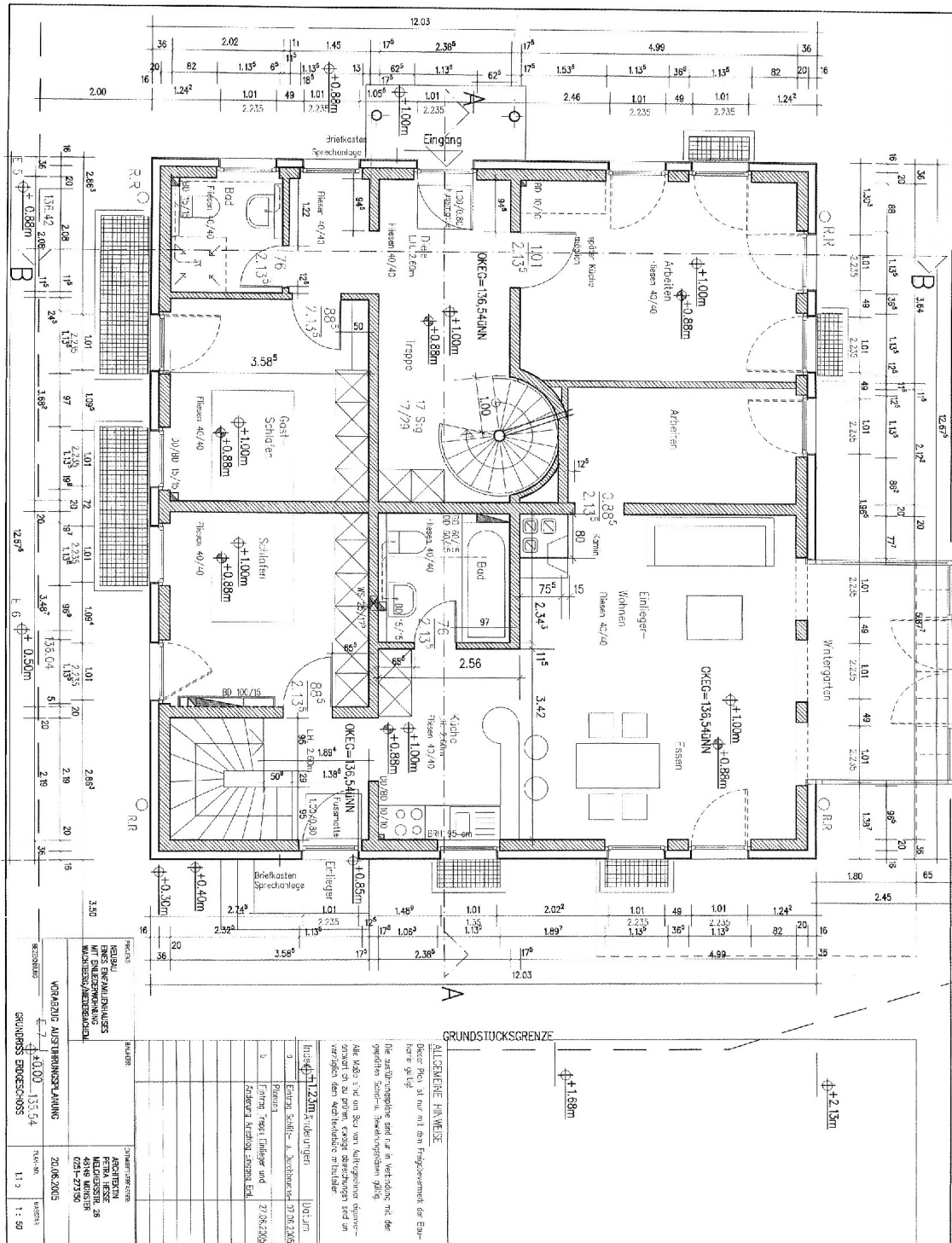
Einlieger Blick ins Grüne



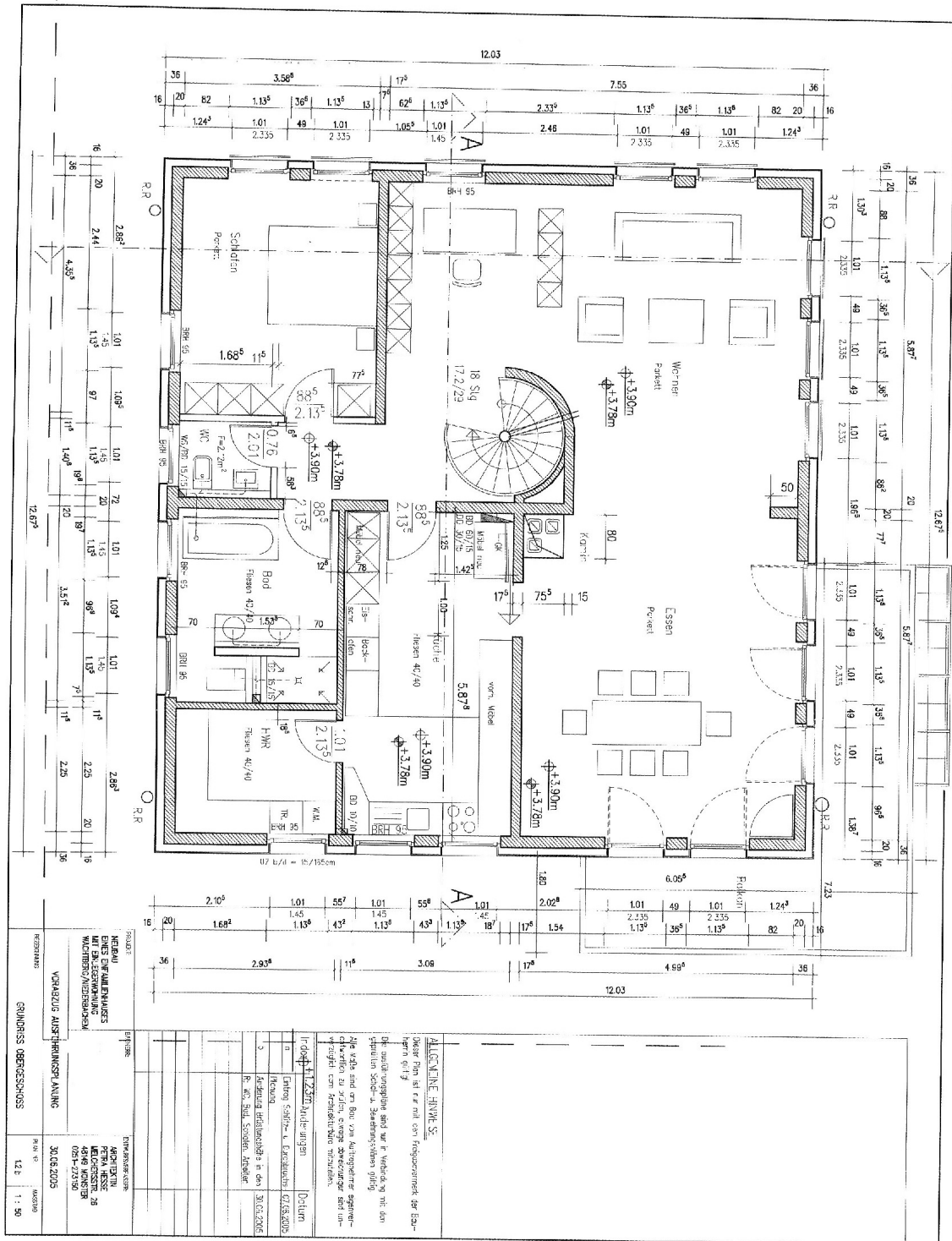
# Exposé - Grundrisse



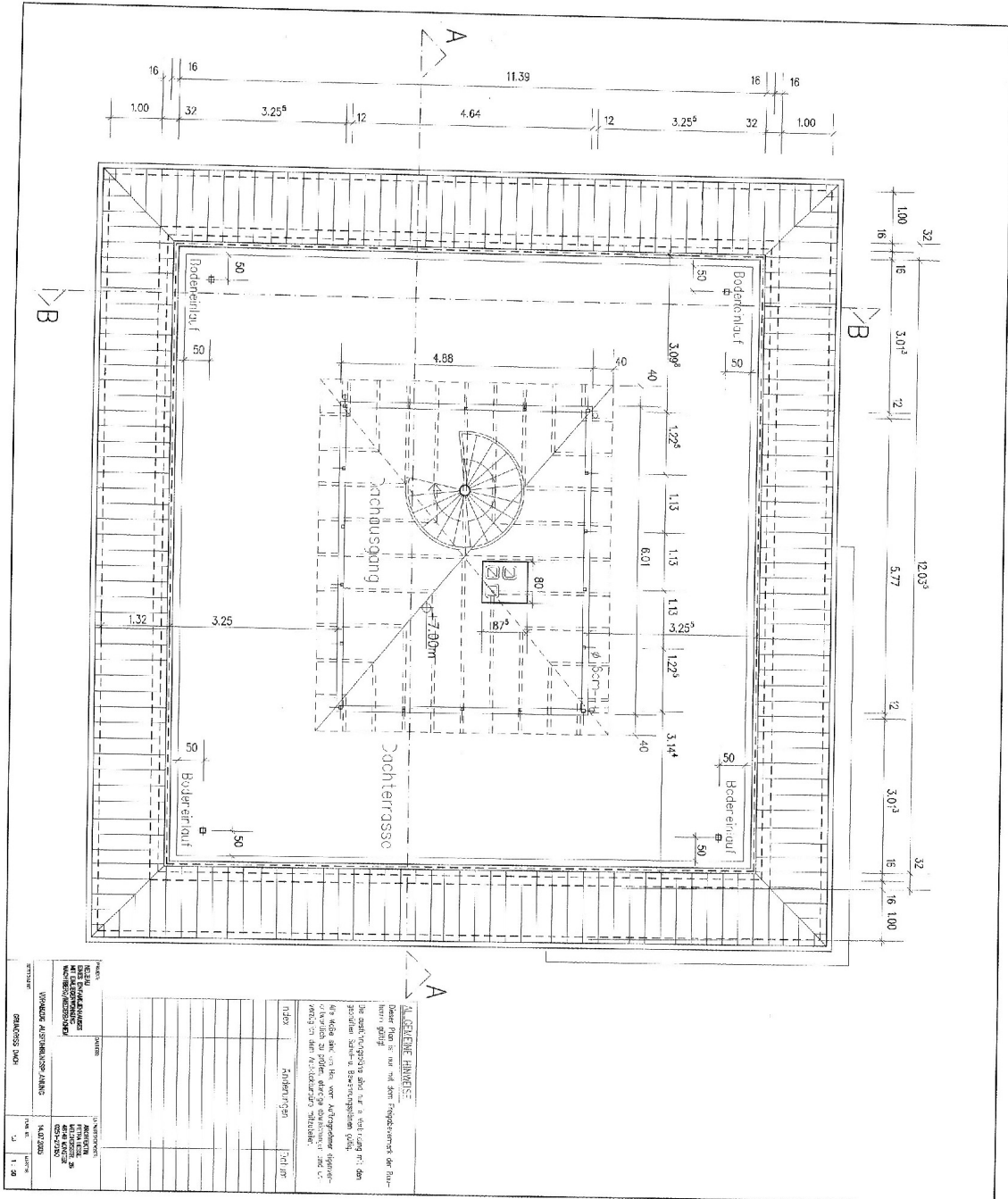
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

