

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wachtberg-Niederbachem

**Hier ist Wohlfühlen angesagt!**



Objekt-Nr. **OM-393836**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **850.000 €**

53343 Wachtberg-Niederbachem  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	550,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	207,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes Traumhaus in Toplage mit Traumblick

Hier ist Wohlfühlen angesagt!

Ob im Sommer auf der sonnenverwöhnten Terrasse mit Blick in den Garten oder im Winter am gemütlichen Kamin, hier wird das Wohlfühlen großgeschrieben.

Hervorzuheben ist die Grundrissaufteilung. Im Untergeschoss befindet sich die kleinere Wohneinheit mit ca. 65 qm als Singlewohnung mit Abstellraum, eingebauter neuer Küche, Wohnbereich und separatem Schlafbereich. Die Wohnung lässt sich auch ohne großen Aufwand in eine 2-Raum Wohnung umwandeln. Zudem ist im geräumigen Badezimmer Platz für Waschmaschine und Trockner. Über die große 3 m Schiebetüranlage gelangt man auf die Terrasse in Westausrichtung.

Das Obergeschoss mit ca. 136 qm, welches an die obere Gartenebene angepasst ist, hat den Zugang auf die großzügige Süd-Terrasse mit Garten. Hier befindet sich die zweite Wohneinheit. Mit Wohn- Esszimmer, offener Küche, Abstellraum, Büro und Duschbad. Im Wohn-Esszimmer befindet sich ein gemauerter Kamin der in der Lage ist bei Bedarf das gesamte Ober und Dachgeschoss zu heizen. Über eine Terrakottatreppe gelangt man vom Wohnbereich ins Dachgeschoss. Hier befindet sich eine Galerie von der man in das geräumige Badezimmer und die zwei großzügigen Schlafräume gelangt. Ein Balkon mit grandiosem Ausblick auf das Siebengebirge hat den Zugang von der Galerie und einem der Schlaf- oder Kinderzimmer. Vom zweiten Schlaf- oder Kinderzimmer gelangt man in einen weiteren Raum der als Wasch- und Kleiderzimmer dient.

Ergänzt wird das Objekt mit einer übergroßen Garage mit Tageslicht und angrenzendem Tageslicht- Kellerraum selbstverständlich mit Warmwasser- und Stromanschluss. Auch befinden sich vor dem Haus zwei weitere Parkmöglichkeiten.

## Ausstattung

Zwei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss in Massivbauweise aus hochwärmedämmenden Bisootherm Bimssteinen.

ALLE FENSTER (Doppelverglasung, Kunststoff) einschließlich Dachflächenfenster sind mit Rollläden, die elektrisch zu steuern sind, ausgestattet. Die Fensterbänke bestehen aus Granit, die Fensterbänke im Innenbereich des OG und DG aus Terracotta.

### BODENBELÄGE:

Das gesamte UG und EG ist mit hochwertigen Steinfliesen ausgestattet. Die Schlafräume im DG sind mit Teppichböden ausgelegt. Die beiden Terrassen und der Balkon haben einen Fliesenbelag im mediterranen Stil.

### BADAUSSTATTUNG

Alle drei Bäder sind mit Tageslichtfenstern ausgestattet. In der UG-Wohnung befindet sich ein Wannenbad, welches sich auch zur Dusche umfunktionieren lässt. Im EG befindet sich ein Bad mit Dusche und im OG ein Badezimmer mit Wanne.

### HEIZUNG / WARMWASSER

In 2021 wurde ein neuer Gas-Brenner verbaut. Die Heizungsanlage besteht aus einer effizienten hochwertigen Gas- Brennwert Heizung, ergänzt mit einem 150 Ltr. Warmwasserspeicher der Marke Vailant. Sämtliche Bäder und Wohnräume geben eine behagliche Wärme durch die Fußbodenheizung ab. Die beiden Schlafräume im DG, Garage, Keller und Treppenhaus sind mit Heizkörpern ausgestattet.

### BESONDERHEITEN

Im Jahr 2025 wurde die UG-Wohnung mit einer neuen Einbauküche im Landhausstil eingerichtet.

Auch die OG-Wohnung ist mit einer Einbauküche im Landhausstil ausgestattet.

Im Wohnbereich des OG befindet sich ein gemauerter Kamin, der auch in der Lage ist das DG zu heizen.

Das gesamte Haus einschließlich Außenbereich verbreiten ein mediterranes Flair.

Die Terrasse im OG verfügt über eine Terrassenüberdachung, welche sich mit einer elektrischen Sonnenmarkise beschatten lässt.

Der Garten wurde zudem mit einem Gartenhaus ausgestattet.

Das Haus verfügt sowohl über einen Kabel- als auch über einen Glasfaseranschluss.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## 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 Niederbachem 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. 4 Km entfernt. Auch der Nachbarort Mehlem verfügt über schöne Geschäfte und Gastronomie.

Weiterführende Schulen sind mit dem ÖPNV gut erreichbar.

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

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Ärzte, Kindergärten, Schulen, Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Ein schöner Wanderweg führt direkt vom Haus zu den beliebten Ausflugszielen Rodderberg und Rolandsbogen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Luftaufnahme Süd Ost

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme Süd



Luftaufn. West Terrasse UG

# Exposé - Galerie



Süd Terrasse OG



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Terrasse UG



Aufgang zum Garten

# Exposé - Galerie



Wohnen UG



Wohnen UG

# Exposé - Galerie



Wohnen UG

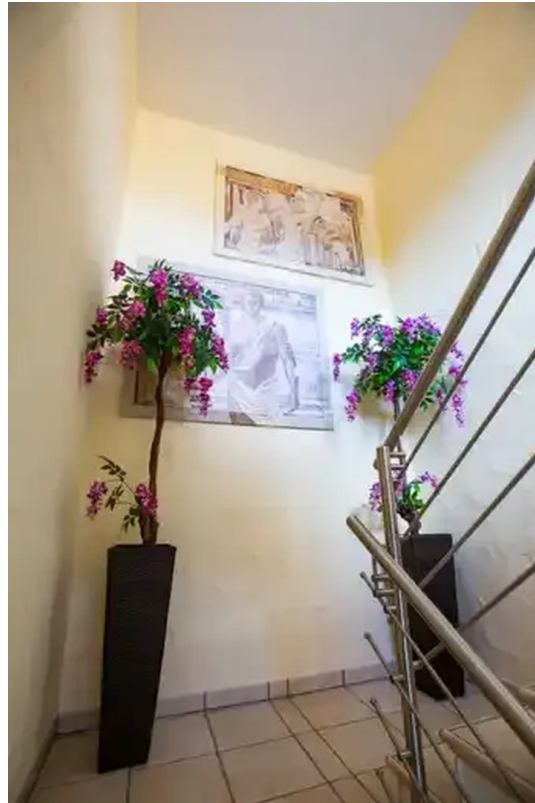


Schlafbereich UG



Bad UG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Diele OG

# Exposé - Galerie



Duschbad OG



Duschbad OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG



Wohnen OG

# Exposé - Galerie



Wohnen OG



Terrasse OG

# Exposé - Galerie



Wohnen und Treppe ins DG



Galerie DG

# Exposé - Galerie



Schlafen DG



Schlafen DG

# Exposé - Galerie



Ausblick Schlafzimmer



Balkonweitsicht

# Exposé - Galerie



Bad DG



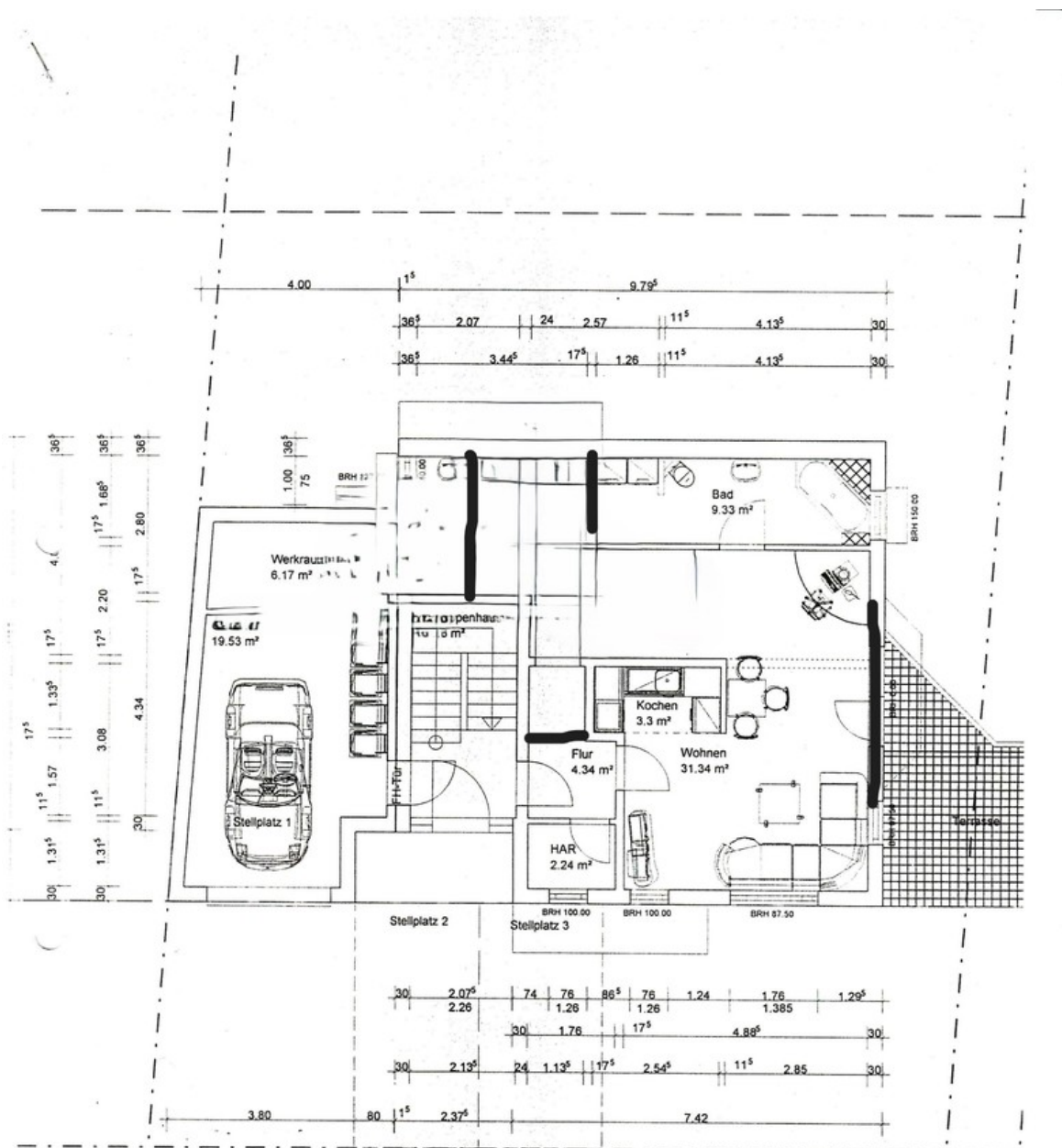
Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG

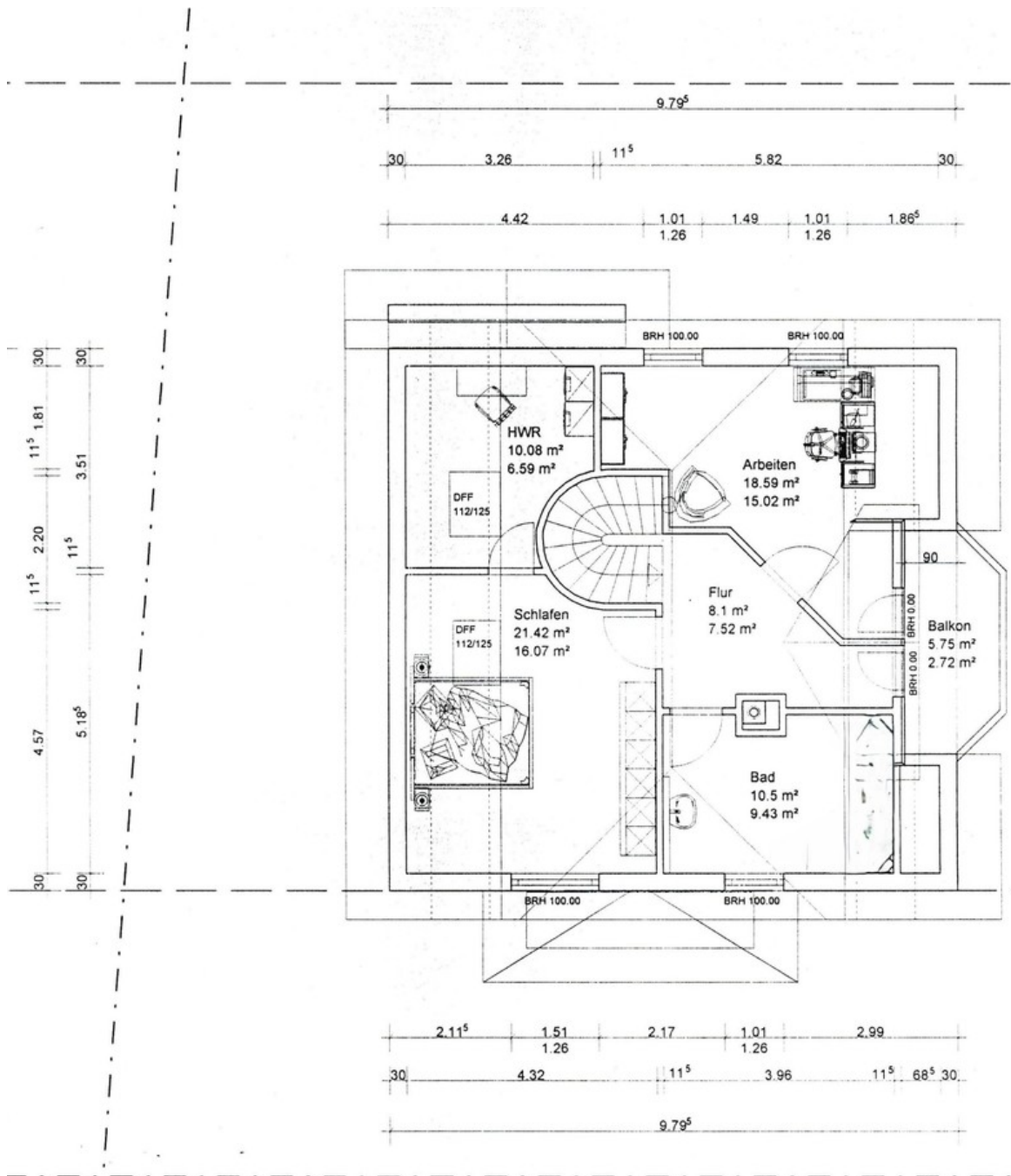
# Exposé - Grundrisse



UG

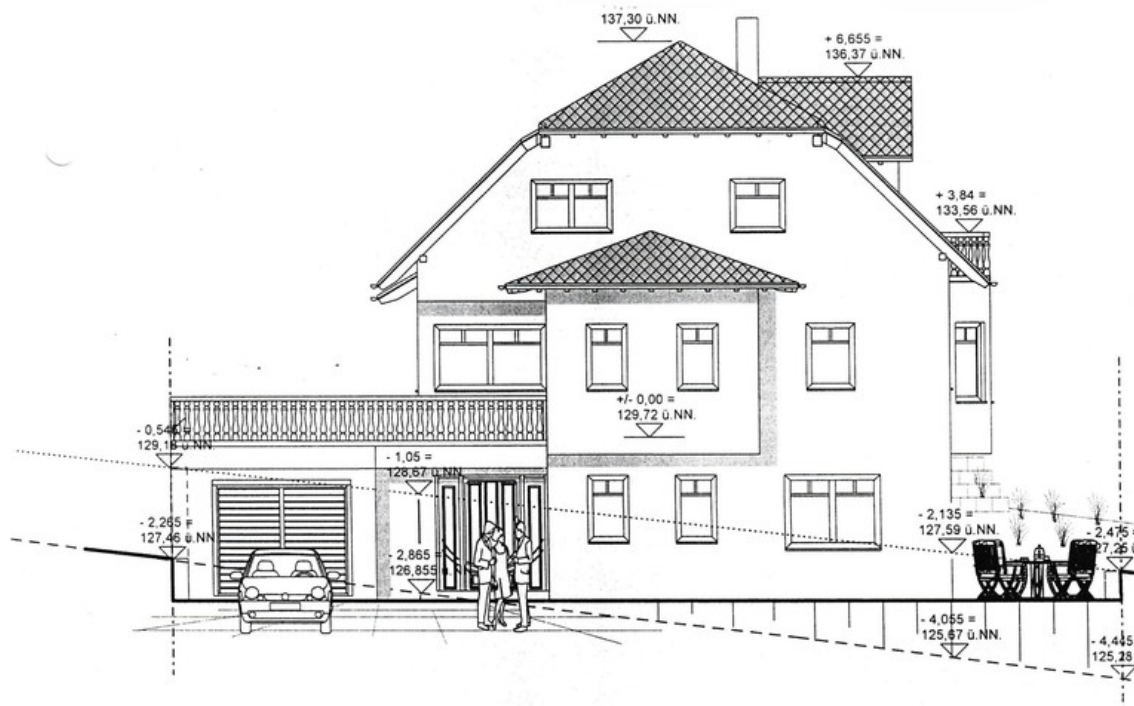
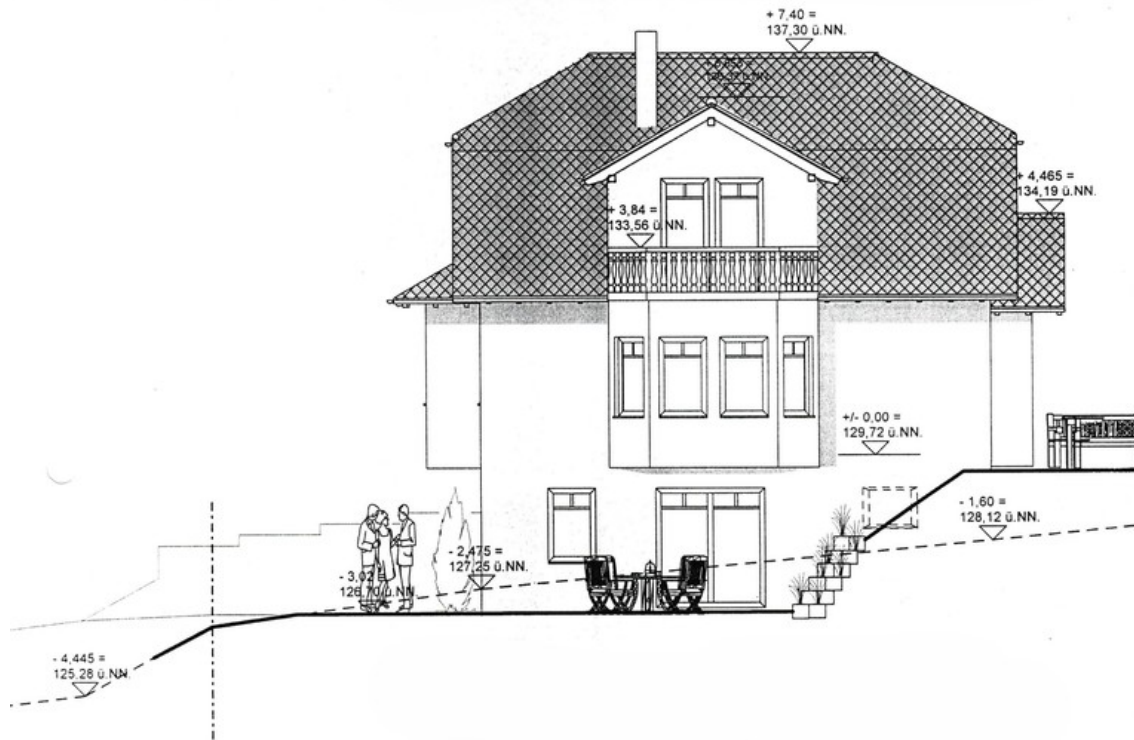


# Exposé - Grundrisse



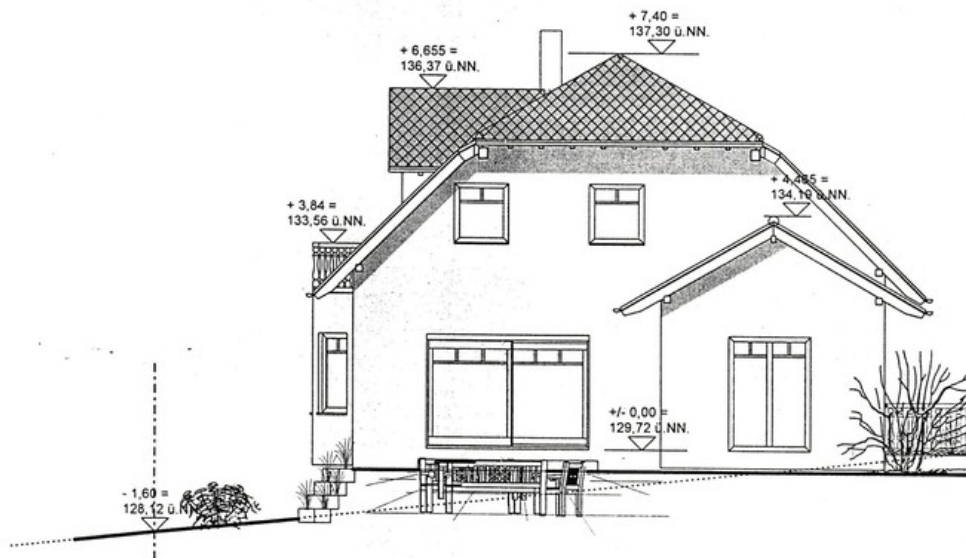
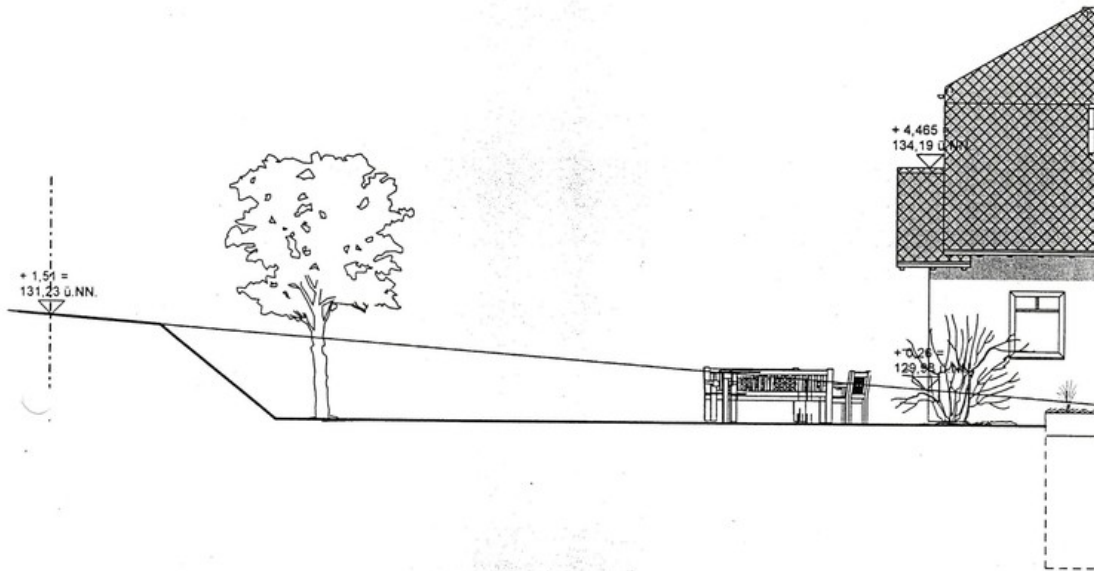
DG

# Exposé - Grundrisse



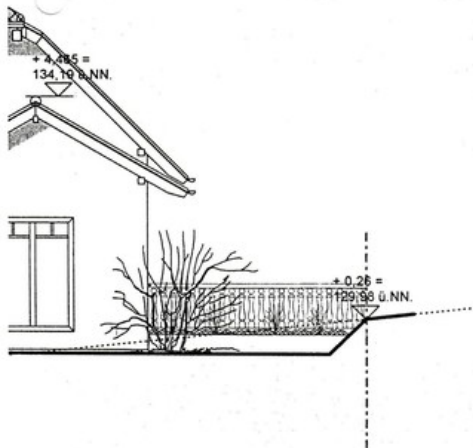
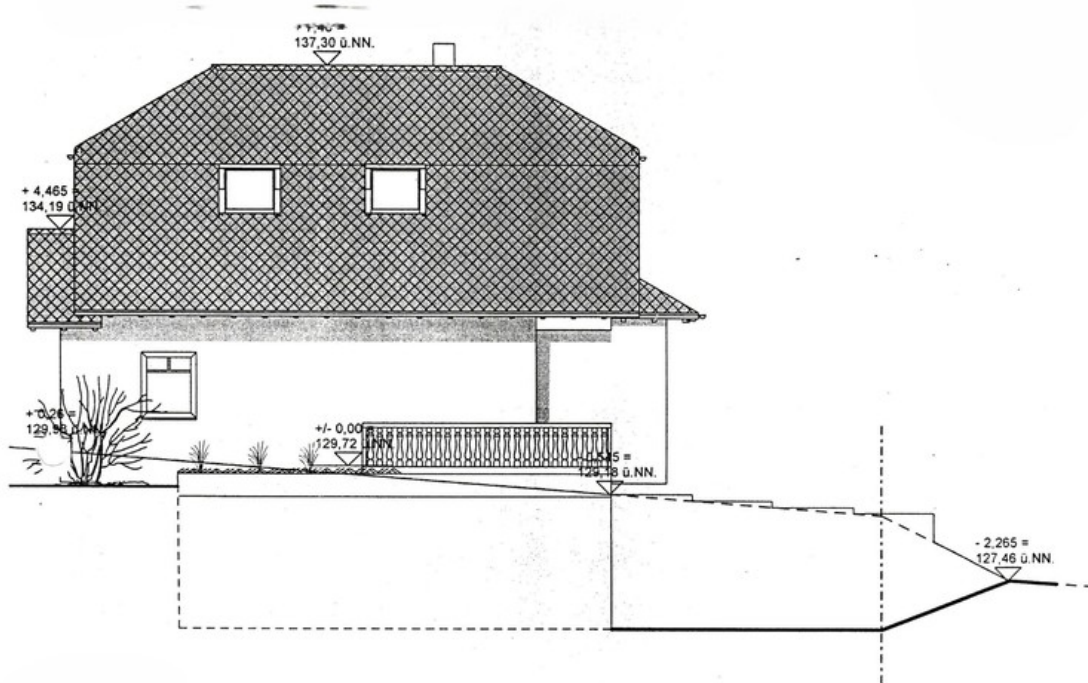
Ansicht West + Nord

# Exposé - Grundrisse



Ansicht Süd

# Exposé - Grundrisse



Ansicht Ost