

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wachtberg

### Gepflegtes Einfamilienhaus in Wachtberg zu vermieten



Objekt-Nr. OM-419331

#### Einfamilienhaus

Vermietung: **2.190 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dieter Schwarze

53343 Wachtberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2006	Mietsicherheit	6.000 €
Grundstücksfläche	450,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	170,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Heizkosten	380 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	2.570 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Repräsentatives Haus in idyllischer Hanglage in Wachtberg für ca. 2,5 Jahre zu vermieten, da der Eigentümer vorübergehend anderen Verpflichtungen nachgehen muss. Mit besonderer Architektur und dem herrlichen Grundstück lässt diese Immobilie keine Wünsche offen.

Im Erdgeschoss befindet sich im Anschluss an die Diele das zentrale Herzstück des Hauses und Treffpunkt der Familie: der helle großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Anschluss zur hochwertigen Küche, die mit Marken-Einbaugeräten und Granitarbeitsplatte ausgestattet ist.

Im Erdgeschoss befindet sich auch eine Gästetoilette und ein Abstell- und Lagerraum.

Über ein großzügiges Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss mit einem wahrlich großen Schlafzimmer mit Ankleideräumlichkeit und einem kleinen Balkon.

Ebenso besticht das Bad mit seiner Größe und Helligkeit, einer ebenerdigen Dusche, Toilette und Bidet.

Zusätzlich gibt es einen Raum, der sowohl als Arbeitsraum als auch als Kinderzimmer genutzt werden kann.

Im Keller befindet sich ein großer Raum für Waschmaschine, Trockner, Kühlgeräte etc.

Außen befindet sich der Carport mit anschließendem Geräteraum.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die rückwärtige Terrasse in perfekter West-Ausrichtung sowie in den auf zwei Ebenen angelegten Garten. Das Areal ist uneinsehbar mit einer Hecke eingefriedet.

## Ausstattung

Das Haus ist nicht möbliert, die Einbauküche ist im Mietpreis enthalten. Auf Wunsch können die Gartenmöbel verbleiben. Im ganzen Haus sind geflieste Fußböden, über die eine Geothermieheizung die Wärme in die Räume bringt.

Im Souterrain befindet sich eine Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, die nicht mit vermietet wird und nur vom Eigentümer sporadisch genutzt wird.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in einem begehrten Ortsteil von Wachtberg mit sehr guter Infrastruktur. Bis zum Zentrum von Bad Godesberg sind es ca. 6 km. Dies können Sie unter anderem bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Bis zur attraktiven Rheinpromenade sind es ca. 2 km und der renommierte Bonner Golfclub ist ca. 1 km entfernt. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Reiterhöfe. Wanderungen durch die schöne Region können Sie von der Haustür aus beginnen. Das Siebengebirge mit dem Drachenfels, der Drachenburg und dem Petersberg sind in Sichtweite.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Diele



Gäste-WC



Bad



# Exposé - Galerie



Dusche



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie

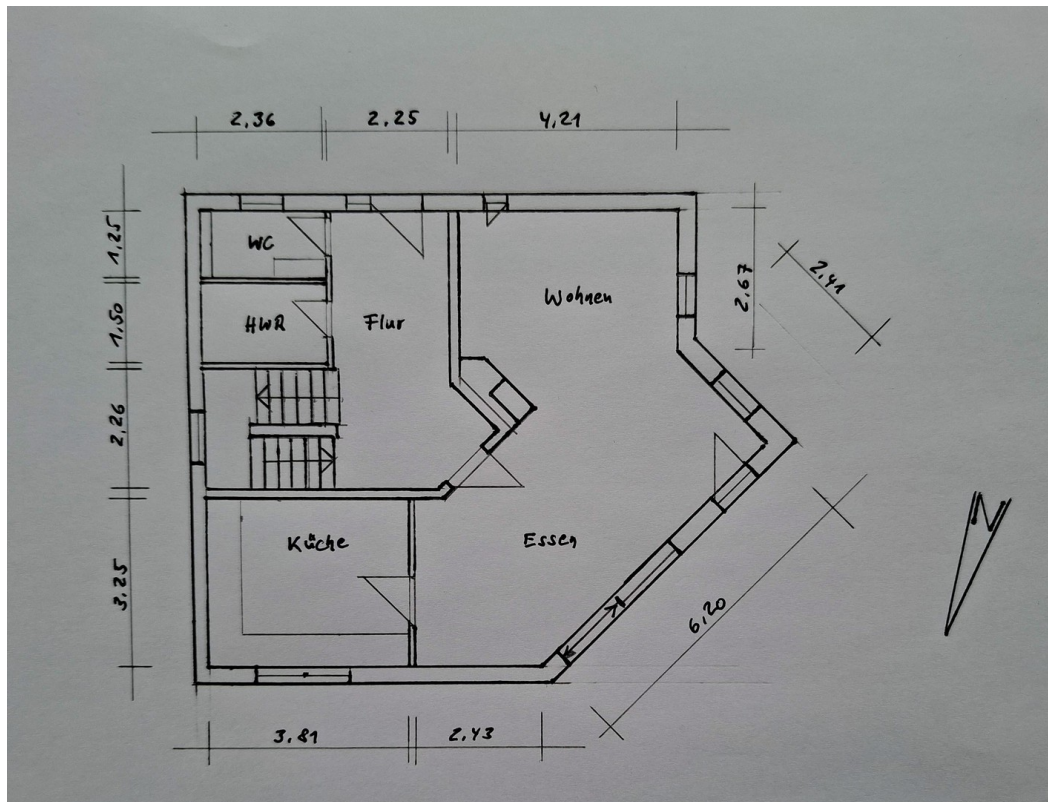


Terrasse

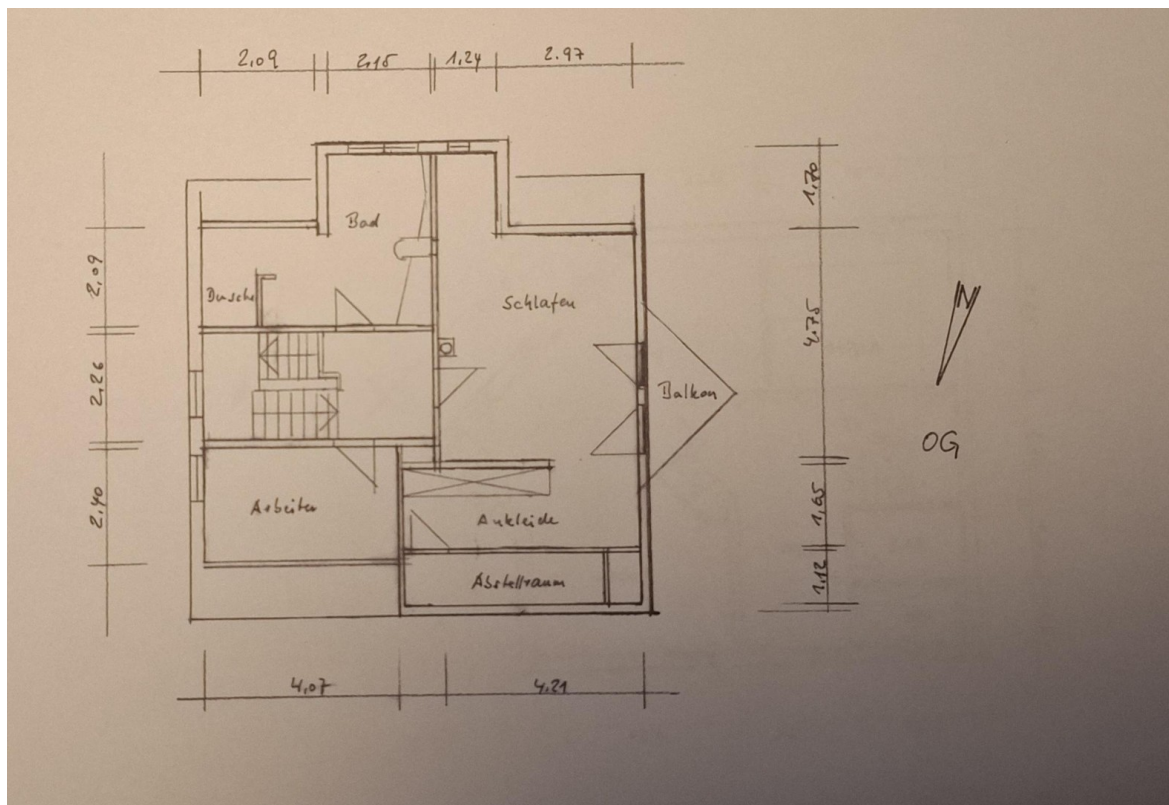


Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



EG



OG