

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wachtberg Niederbachem

### Haus in Höhenlage mit Baugrundstück & Ausbaupotenzial -Wachtberg-Niederbachem



Objekt-Nr. **OM-428198**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Michels

53343 Wachtberg Niederbachem  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                         |              |                |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1979                    | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 1.000,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 3                       | Schlafzimmer | 5              |
| Zimmer            | 6,00                    | Badezimmer   | 3              |
| Wohnfläche        | 206,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 1              |
| Nutzfläche        | 50,00 m <sup>2</sup>    | Stellplätze  | 4              |
| Energieträger     | Öl                      | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich in bevorzugter Höhenlage in einem exklusiven Wohnumfeld. Die solide Architektur der 1960er Jahre mit klaren Linien und großen Fensterfronten, bietet eine repräsentative Erscheinung und zugleich hervorragendes Entwicklungspotenzial.

Von außen besticht das Haus durch seine großzügige Bauweise mit drei Wohnebenen, einer großen Dachterrasse mit ganztägiger Sonneinstrahlung sowie einem Balkon mit Blick ins Grüne.

Die großflächigen Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eröffnen zugleich einen wunderschönen Fernblick über den Rodderberg und das Siebengebirge.

Eine seitlich angeordnete Außentreppe, der externen Zugang zur Einliegerwohnung sowie die Terrassenbereiche schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten und unterstreichen den offenen, modernen Charakter des Gebäudes.

Dieses Objekt eignet sich gleichsam für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die ein großzügiges Haus mit Potenzial suchen und die Lage in grüner Umgebung schätzen und wegen des Entwicklungspotenzials auch für Investoren.

Dem Objekt liegt eine positive Bauvoranfrage vor, die dem zukünftigen Eigentümer interessante Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Genehmigt ist sowohl eine Erweiterung der bestehenden Garage um einen weiteren Stellplatz als auch die damit verbundene Vergrößerung der Terrassenfläche auf die doppelte Größe.

Darüber hinaus ist eine Dachaufstockung möglich, wodurch eine zusätzliche Wohnebene mit ca. 60 qm (brutto) Wohnfläche geschaffen werden kann.

Der künftige Bauherr hat hierbei die Wahl, ob dieses obere Geschoss eine eigene Wohneinheit bilden wird oder in die bestehende Wohnfläche des Hauses miteinbezogen werden soll.

Das untere Flurstück bietet die Möglichkeit ein weiteres Haus zu realisieren. Auch hierfür liegt eine positive Bauvoranfrage vor.

Die vollständigen Unterlagen zur Bauvoranfrage stelle ich Ihnen bei Interesse selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Hinweis: Das angrenzende Baugrundstück, Flurstück 303 im Wert von ca. 150.000,-€ ist im Kaufpreis inkludiert!

(264 qm bei einem Bodenrichtwert von 580,-€/qm)

## Ausstattung

- großzügiges Einfamilienhaus in idyllischer Höhenlage
- wunderschöner Aus- und Fernblick
- Ausbaupotenzial innerhalb des Hauses
- Baugrundstück vorhanden und im Preis inkludiert
- Terrasse durch genehmigte Garage (erweiterbar)
- angelegter Garten
- Garage (erweiterbar u. an das Haus angeschlossen)
- moderne Einliegerwohnung von außen aber auch von innen durch das Haus erreichbar
- sofort zur Selbstnutzung verfügbar
- Bauvoranfragen mit positivem Bescheiden vorhanden

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Gerne sende ein ausführliches Exposé und weitere Informationen zu.

**Lage**

Die Lage überzeugt durch eine attraktive Kombination aus ruhiger, exklusiver, naturnaher Wohnlage sowie der guten Anbindung an Infrastruktur und Versorgung.

Die Nähe zu Bad Godesberg und Bonn mit ihren Bahnhöfen und der Autobahn bietet Pendlern Vorteile. Gleichzeitig sind Bildungseinrichtungen, Kindertagesbetreuung und Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde oder in benachbarten Ortschaften schnell erreichbar.

Die Rheinnähe, das ausgeprägte Freizeit-, Sport- und Kulturangebot sowie Naherholungsmöglichkeiten machen die Lage besonders für Familien und Menschen attraktiv, die ländliche Ruhe und städtische Erreichbarkeit verbinden wollen. So ist insbesondere der fussläufig erreichbare Rodderberg ein beliebtes Naherholungsgebiet, welches bekannt ist für seine vulkanische Geschichte, weite Aussichten über das Rheintal und den Drachenfels sowie den dort ansässigen Golfplatz.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 225,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie



Hausansicht Rückseite

# Exposé - Galerie



seitliche Hausansicht



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Diele Hauseingang



EG: Wohn-, Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG: Terrasse mit Ausblick



EG: Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



EG: Arbeitszimmer



EG: Küche

# Exposé - Galerie



EG: Duschbad



EG: Gäste-WC



Treppenabgang UG

# Exposé - Galerie



Flur UG



UG: Zimmer mit Terrassenzugang

# Exposé - Galerie



UG: Terrasse



UG: Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



UG: Kinderzimmer



UG: Zimmer mit Garagenzugang

# Exposé - Galerie



UG: Pantry-Küche



UG: Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



UG: Tageslichtbad



Haustür Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Terrasse Einliegerwohnung



KG interne Zugang



Drohne Haus- und Baugrundstück

# Exposé - Grundrisse



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Grundriss EG

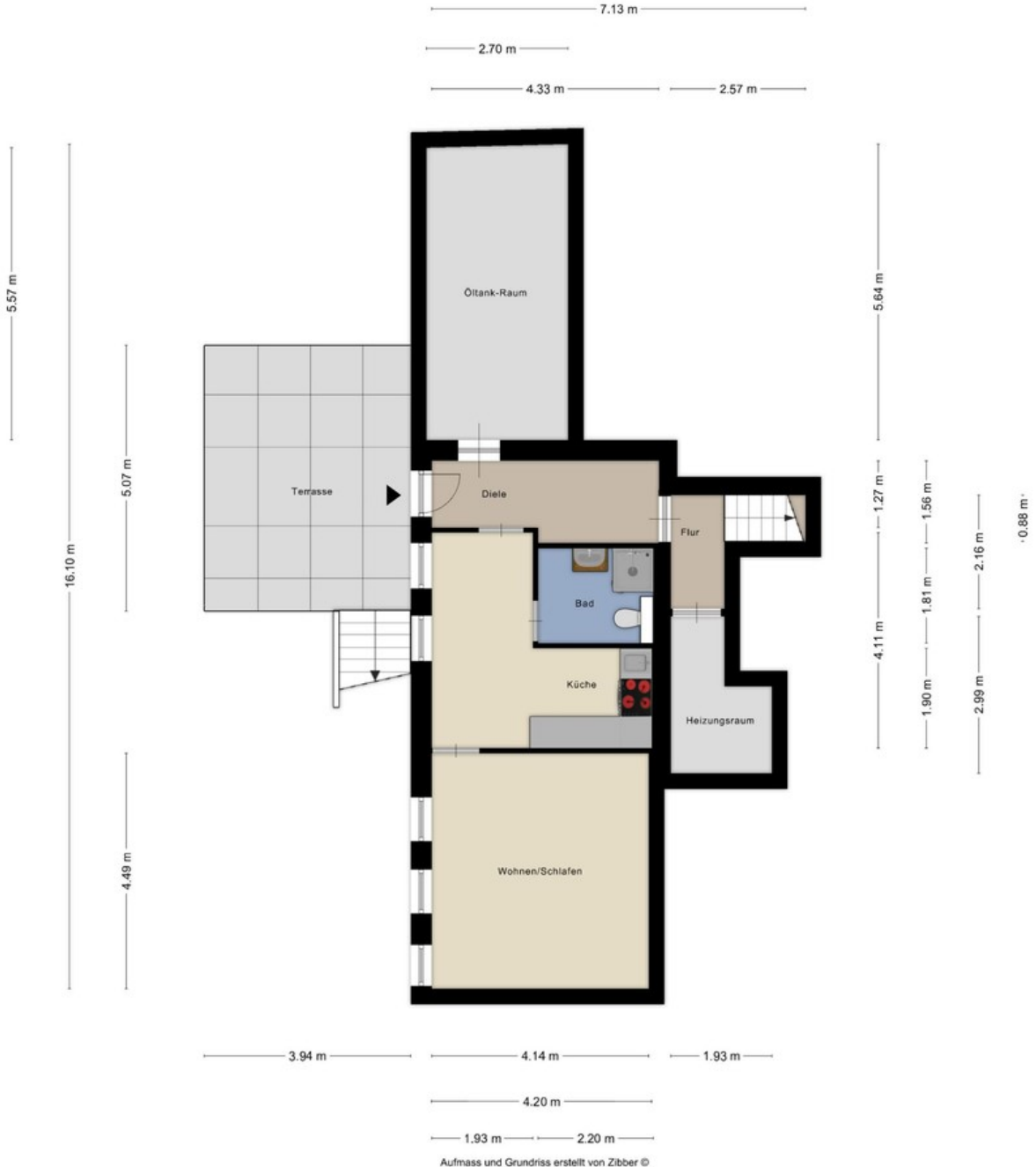
# Exposé - Grundrisse



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Grundriss UG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG

# Exposé - Grundrisse



Rhein-Sieg-Kreis  
Katasteramt

Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg

Flurstück: 302  
Flur: 1  
Gemarkung: Niederbachem  
Am Tossenberg 2, Wachtberg

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 07.07.2025  
Zeichen: 2025\_EI\_02475



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Flurkarte

# Exposé - Grundrisse

**FLÄCHENBERECHNUNG**  
**NACH DER WOHNFLÄCHENVERORDNUNG WoFIV**  
 Methode: 3D Laserscanning, Aufmaß und Grundrisse  
 erstellt durch Zibber GmbH

Objekt: Wohnhaus  
 Anschrift: Am Tossenberg 2, 53343 Wachtberg  
 Datum: 19.09.2025  
 Ersteller: txarchitekten partnerschaft mbB

| Raum & Lage            | Summe                |                              | Anrechnung 100%      |                              | Anrechnung 50%       |                              | Anrechnung 25%       |                              | Anrechnung 0%        |                              |
|------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
|                        | Grundfläche<br>in m² | Anrechenbare<br>Fläche in m² | Grundfläche<br>in m² | Anrechenbare<br>Fläche in m² | Grundfläche<br>in m² | Anrechenbare<br>Fläche in m² | Grundfläche<br>in m² | Anrechenbare<br>Fläche in m² | Grundfläche<br>in m² | Anrechenbare<br>Fläche in m² |
| <b>Erdgeschoss</b>     |                      |                              |                      |                              |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Flur / Treppe          | 5,50                 | 1,80                         | 1,80                 | 1,80                         |                      |                              |                      |                              | 3,70                 | 0,00                         |
| Flur                   | 8,70                 | 8,50                         | 8,50                 | 8,50                         |                      |                              |                      |                              | 0,20                 | 0,00                         |
| WC                     | 1,40                 | 1,40                         | 1,40                 | 1,40                         |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Bad                    | 2,00                 | 2,00                         | 2,00                 | 2,00                         |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Arbeitszimmer          | 8,70                 | 8,70                         | 8,70                 | 8,70                         |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Küche                  | 9,90                 | 9,90                         | 9,90                 | 9,90                         |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Wohnen                 | 45,40                | 45,40                        | 45,40                | 45,40                        |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Terrasse               | 20,20                | 5,05                         |                      |                              |                      |                              | 20,20                | 5,05                         |                      |                              |
| <b>Summe EG</b>        | <b>101,80</b>        | <b>82,75</b>                 |                      |                              |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| <b>1.Untergeschoss</b> |                      |                              |                      |                              |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Flur / Treppe          | 5,70                 | 3,10                         | 3,10                 | 3,10                         |                      |                              |                      |                              | 2,60                 | 0,00                         |
| Flur / Treppe          | 18,00                | 15,10                        | 15,10                | 15,10                        |                      |                              |                      |                              | 2,90                 | 0,00                         |
| Bad                    | 4,20                 | 4,20                         | 4,20                 | 4,20                         |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Küche                  | 3,10                 | 3,00                         | 3,00                 | 3,00                         |                      |                              |                      |                              | 0,10                 | 0,00                         |
| HWR                    | 3,80                 | 3,80                         | 3,80                 | 3,80                         |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Abstellraum            | 0,30                 | 0,30                         | 0,30                 | 0,30                         |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Zimmer 1               | 18,50                | 18,50                        | 18,50                | 18,50                        |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Zimmer 2               | 10,60                | 10,60                        | 10,60                | 10,60                        |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Zimmer 3               | 15,10                | 15,10                        | 15,10                | 15,10                        |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Terrasse               | 6,10                 | 1,53                         |                      |                              |                      |                              | 6,10                 | 1,53                         |                      |                              |
| Garage                 | 14,70                | 0,00                         |                      |                              |                      |                              |                      |                              | 14,70                | 0,00                         |
| <b>Summe 1.UG</b>      | <b>100,10</b>        | <b>75,23</b>                 |                      |                              |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| <b>Zwischensumme</b>   | <b>201,90</b>        | <b>157,98</b>                |                      |                              |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| <b>Kellergeschoss</b>  |                      |                              |                      |                              |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Diele                  | 6,20                 | 6,20                         | 6,20                 | 6,20                         |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Flur / Treppe          | 3,50                 | 2,20                         | 2,20                 | 2,20                         |                      |                              |                      |                              | 1,30                 | 0,00                         |
| Küche                  | 12,20                | 12,20                        | 12,20                | 12,20                        |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Bad                    | 4,00                 | 4,00                         | 4,00                 | 4,00                         |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Wohnen / Schlafen      | 18,60                | 18,60                        | 18,60                | 18,60                        |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| Terrasse               | 20,00                | 5,00                         |                      |                              |                      |                              | 20,00                | 5,00                         |                      |                              |
| Öltank-Raum            | 15,10                | 0,00                         |                      |                              |                      |                              |                      |                              | 15,10                | 0,00                         |
| Heizungsraum           | 4,60                 | 0,00                         |                      |                              |                      |                              |                      |                              | 4,60                 | 0,00                         |
| <b>Summe KG</b>        | <b>84,20</b>         | <b>48,20</b>                 |                      |                              |                      |                              |                      |                              |                      |                              |
| <b>Gesamtsumme</b>     | <b>286,10</b>        | <b>206,18</b>                |                      |                              |                      |                              |                      |                              |                      |                              |



txarchitekten  
 partnerschaft mbB  
 ag essen - pr 3387  
 schanzenstr. 6-20  
 51063 köln  
 www.txarchitekten.de

Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuell gültigen  
 Wohnflächenverordnung - WoFIV beträgt:

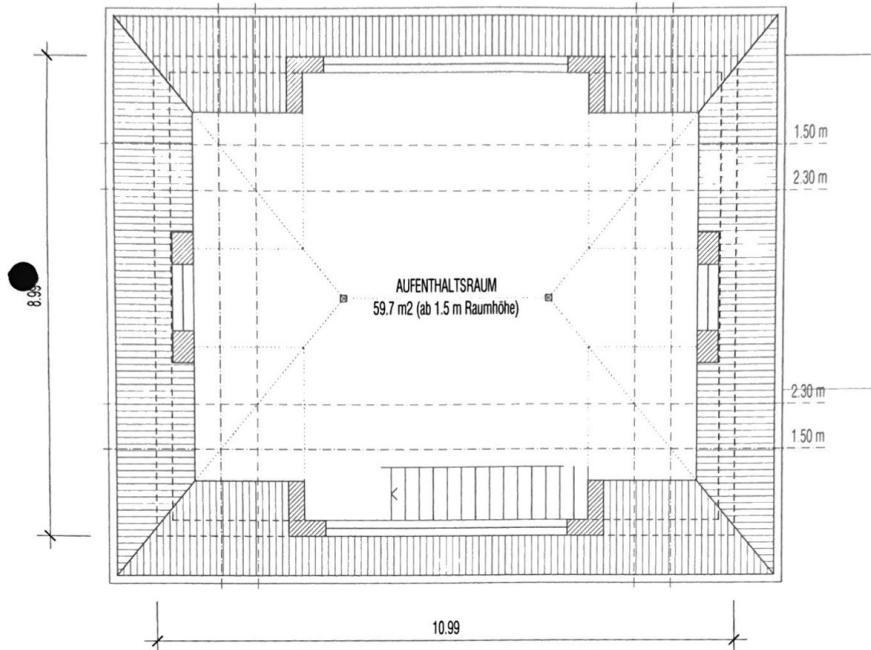
**206,18m² Wohnfläche**

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigt:

*Nathalie Unger*  
 M.Sc. RWTH Nathalie Unger  
 Architektin AKW



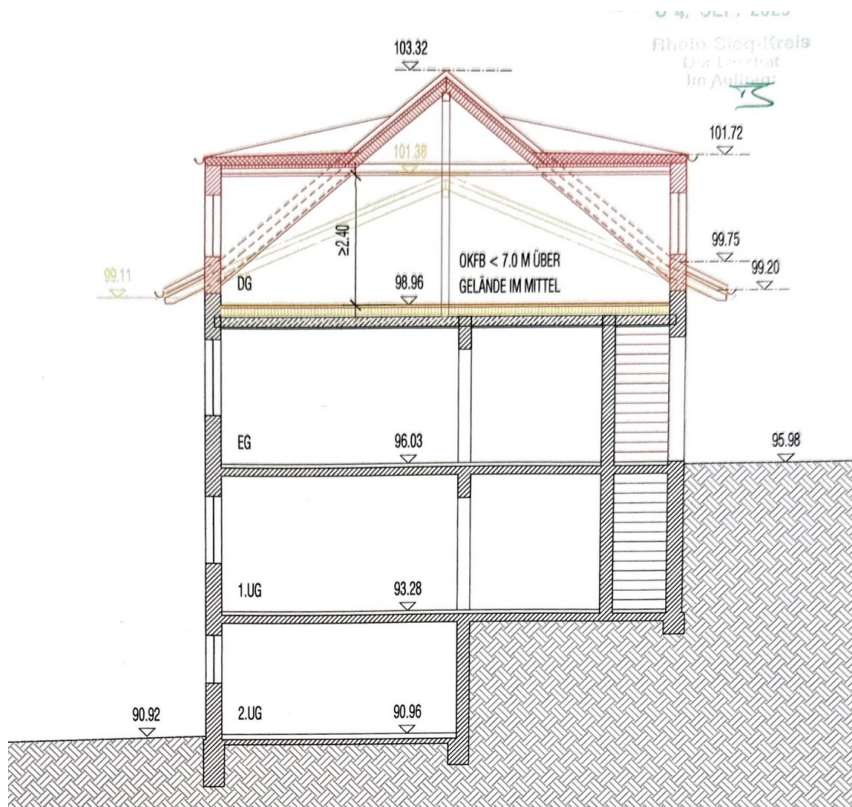
## Wohnflächenberechnung



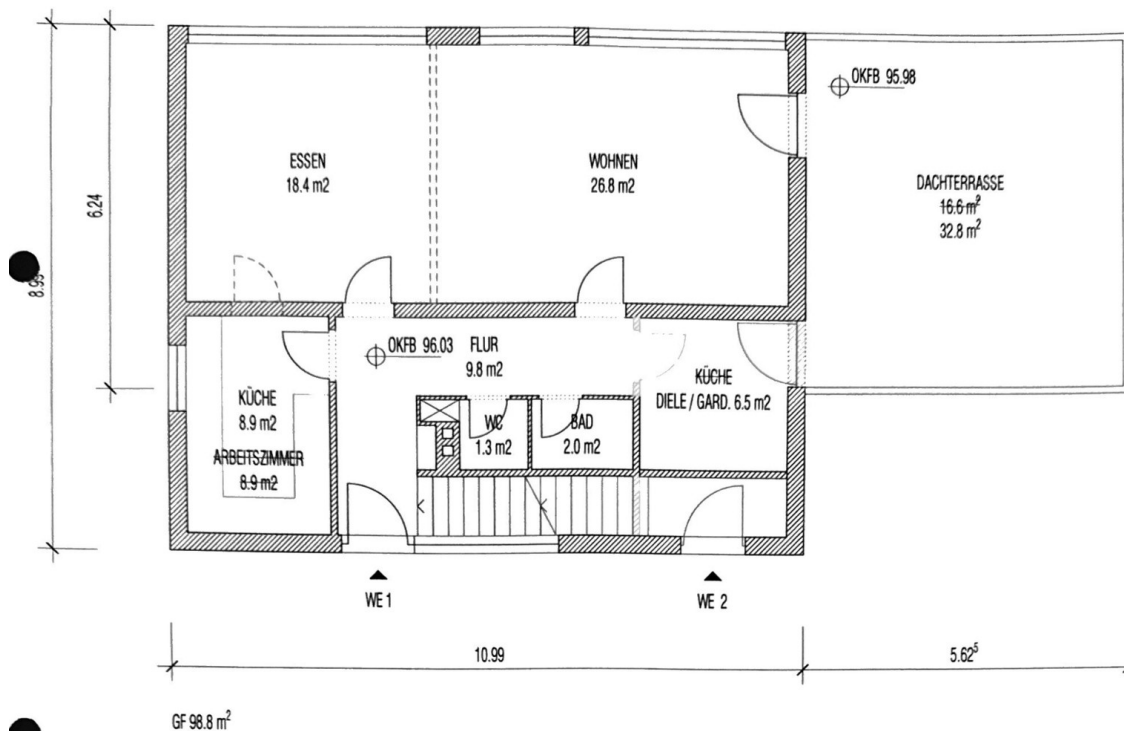
GF 66.5 (Fläche über 2.30 lichte Höhe) < 74.1 m² (98.8 x 3/4) -> DG ist kein Vollgeschoss

Ausz. Vorb. Dachausbau

# Exposé - Grundrisse

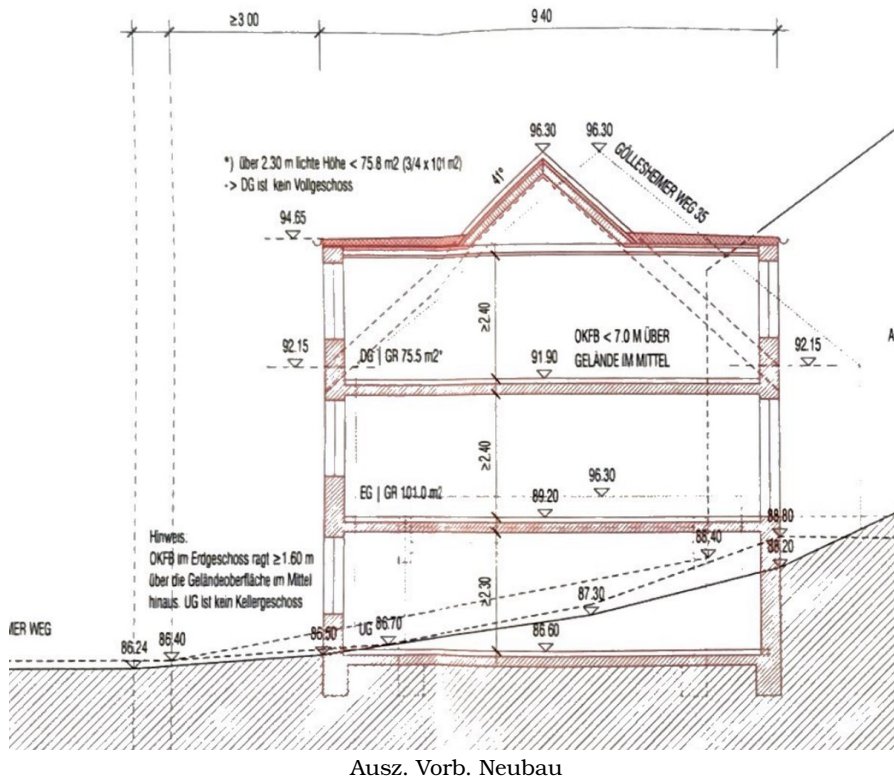
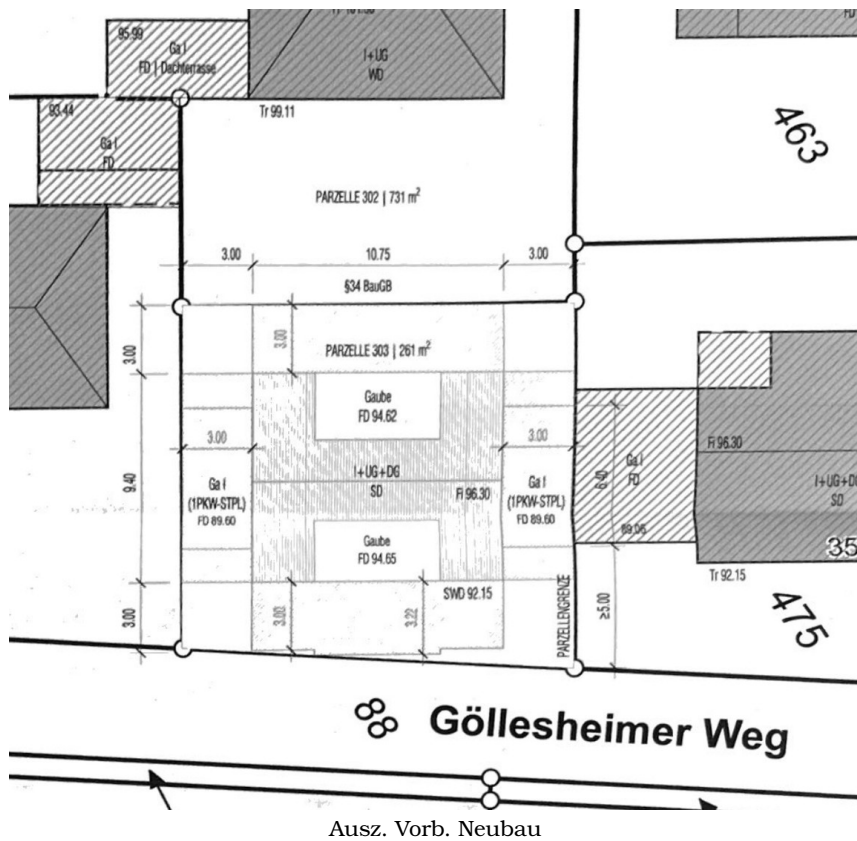


Ausz. Vorb. Dachausbau



Ausz. Vorb. Do.-Gge./Terrasse

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Wohnflächenberechnung

## FLÄCHENBERECHNUNG NACH DER WOHNFLÄCHENVERORDNUNG WoFIV

Methode: 3D Laserscanning, Aufmaß und Grundrisse  
erstellt durch Zibber GmbH

Objekt: Wohnhaus  
Anschrift: Am Tossenbergr 2, 53343 Wachtberg  
Datum: 19.09.2025  
Ersteller: trxarchitekten partnerschaft mbB

| Raum & Lage | Summe                            |  | Anrechnung 100%                  |  | Anrechnung 50%                   |  | Anrechnung 25%                   |  | Anrechnung 0%                    |  |
|-------------|----------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------------------|--|
|             | Grundfläche<br>in m <sup>2</sup> | Anrechenbare<br>Fläche in m <sup>2</sup> | Grundfläche<br>in m <sup>2</sup> | Anrechenbare<br>Fläche in m <sup>2</sup> | Grundfläche<br>in m <sup>2</sup> | Anrechenbare<br>Fläche in m <sup>2</sup> | Grundfläche<br>in m <sup>2</sup> | Anrechenbare<br>Fläche in m <sup>2</sup> | Grundfläche<br>in m <sup>2</sup> | Anrechenbare<br>Fläche in m <sup>2</sup> |

### Erdgeschoss

|               |       |       |       |       |  |  |       |      |      |      |
|---------------|-------|-------|-------|-------|--|--|-------|------|------|------|
| Flur / Treppe | 5,50  | 1,80  | 1,80  | 1,80  |  |  |       |      | 3,70 | 0,00 |
| Flur          | 8,70  | 8,50  | 8,50  | 8,50  |  |  |       |      | 0,20 | 0,00 |
| WC            | 1,40  | 1,40  | 1,40  | 1,40  |  |  |       |      |      |      |
| Bad           | 2,00  | 2,00  | 2,00  | 2,00  |  |  |       |      |      |      |
| Arbeitszimmer | 8,70  | 8,70  | 8,70  | 8,70  |  |  |       |      |      |      |
| Küche         | 9,90  | 9,90  | 9,90  | 9,90  |  |  |       |      |      |      |
| Wohnen        | 45,40 | 45,40 | 45,40 | 45,40 |  |  |       |      |      |      |
| Terrasse      | 20,20 | 5,05  |       |       |  |  | 20,20 | 5,05 |      |      |

|                 |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------|--------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>Summe EG</b> | 101,80 | 82,75 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------|--------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|

### 1. Untergeschoss

|               |       |       |       |       |  |  |      |      |       |      |
|---------------|-------|-------|-------|-------|--|--|------|------|-------|------|
| Flur / Treppe | 5,70  | 3,10  | 3,10  | 3,10  |  |  |      |      | 2,60  | 0,00 |
| Flur / Treppe | 18,00 | 15,10 | 15,10 | 15,10 |  |  |      |      | 2,90  | 0,00 |
| Bad           | 4,20  | 4,20  | 4,20  | 4,20  |  |  |      |      |       |      |
| Küche         | 3,10  | 3,00  | 3,00  | 3,00  |  |  |      |      | 0,10  | 0,00 |
| HWR           | 3,80  | 3,80  | 3,80  | 3,80  |  |  |      |      |       |      |
| Abstellraum   | 0,30  | 0,30  | 0,30  | 0,30  |  |  |      |      |       |      |
| Zimmer 1      | 18,50 | 18,50 | 18,50 | 18,50 |  |  |      |      |       |      |
| Zimmer 2      | 10,60 | 10,60 | 10,60 | 10,60 |  |  |      |      |       |      |
| Zimmer 3      | 15,10 | 15,10 | 15,10 | 15,10 |  |  |      |      |       |      |
| Terrasse      | 6,10  | 1,53  |       |       |  |  | 6,10 | 1,53 |       |      |
| Garage        | 14,70 | 0,00  |       |       |  |  |      |      | 14,70 | 0,00 |

|                   |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------|--------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>Summe 1.UG</b> | 100,10 | 75,23 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------|--------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|

|                      |        |        |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------------|--------|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>Zwischensumme</b> | 201,90 | 157,98 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------------|--------|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|

## FLÄCHENBERECHNUNG NACH DER WOHNFLÄCHENVERORDNUNG WoFIV

Methode: 3D Laserscanning, Aufmaß und Grundrisse  
erstellt durch Zibber GmbH

Objekt: Wohnhaus  
Anschrift: Am Tossenberg 2, 53343 Wachtberg  
Datum: 19.09.2025  
Ersteller: trxarchitekten partnerschaft mbB

| Raum & Lage | Summe                            |  | Anrechnung 100%                  |  | Anrechnung 50%                   |  | Anrechnung 25%                   |  | Anrechnung 0%                    |  |
|-------------|----------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------------------|--|
|             | Grundfläche<br>in m <sup>2</sup> | Anrechenbare<br>Fläche in m <sup>2</sup> | Grundfläche<br>in m <sup>2</sup> | Anrechenbare<br>Fläche in m <sup>2</sup> | Grundfläche<br>in m <sup>2</sup> | Anrechenbare<br>Fläche in m <sup>2</sup> | Grundfläche<br>in m <sup>2</sup> | Anrechenbare<br>Fläche in m <sup>2</sup> | Grundfläche<br>in m <sup>2</sup> | Anrechenbare<br>Fläche in m <sup>2</sup> |

### Kellergeschoss

|                   |       |       |       |       |  |  |       |      |       |      |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|--|--|-------|------|-------|------|
| Diele             | 6,20  | 6,20  | 6,20  | 6,20  |  |  |       |      |       |      |
| Flur / Treppe     | 3,50  | 2,20  | 2,20  | 2,20  |  |  |       |      | 1,30  | 0,00 |
| Küche             | 12,20 | 12,20 | 12,20 | 12,20 |  |  |       |      |       |      |
| Bad               | 4,00  | 4,00  | 4,00  | 4,00  |  |  |       |      |       |      |
| Wohnen / Schlafen | 18,60 | 18,60 | 18,60 | 18,60 |  |  |       |      |       |      |
| Terrasse          | 20,00 | 5,00  |       |       |  |  | 20,00 | 5,00 |       |      |
| Öltank-Raum       | 15,10 | 0,00  |       |       |  |  |       |      | 15,10 | 0,00 |
| Heizungsraum      | 4,60  | 0,00  |       |       |  |  |       |      | 4,60  | 0,00 |

|          |       |       |
|----------|-------|-------|
| Summe KG | 84,20 | 48,20 |
|----------|-------|-------|

|             |        |        |
|-------------|--------|--------|
| Gesamtsumme | 286,10 | 206,18 |
|-------------|--------|--------|

Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuell gültigen  
Wohnflächenverordnung - WoFIV beträgt:

206,18m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigt:

  
.....  
M.Sc. RWTH Nathalie Unger  
Architektin AKNW

