

Exposé

Einfamilienhaus in Wachtberg Niederbachem

Haus mit Traumblick in Wachtberg-Niederbachem



Objekt-Nr. OM-461687

Einfamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Michels

53343 Wachtberg Niederbachem
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	736,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	206,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	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 Sonneneinstrahlung 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 ermöglicht den externen Zugang zur Einliegerwohnung. Mehrere Terrassenbereiche und Zugänge 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 mit einbezogen werden soll.

Fakultativ steht ein unterhalb des Grundstücks angrenzendes Baugrundstück zur Verfügung, welches ebenfalls erworben werden kann.

Ausstattung

- großzügiges Einfamilienhaus in idyllischer Höhenlage
- wunderschöner Aus- und Fernblick
- Ausbaupotenzial innerhalb des Hauses
- Terrasse durch genehmigte Garage (erweiterbar)
- 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 und mehrere Reiterhöfe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hausansicht Rückseite



seitliche Hausansicht

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

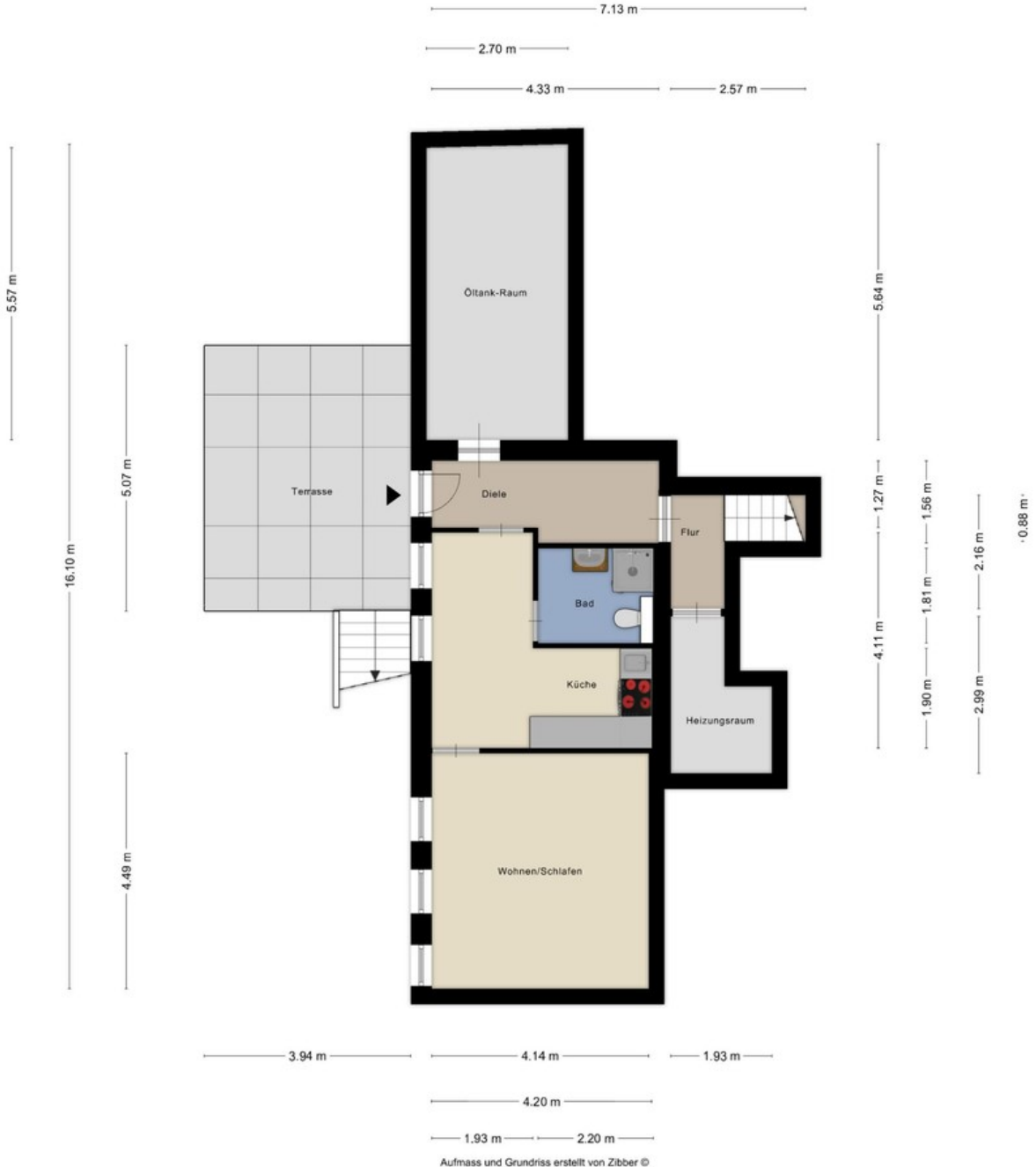
Exposé - Grundrisse



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, Flurstück 302

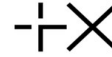
Exposé - Grundrisse

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 [m²]	Anrechenbare Fläche [m²]	Grundfläche [m²]	Anrechenbare Fläche [m²]	Grundfläche [m²]	Anrechenbare Fläche [m²]	Grundfläche [m²]	Anrechenbare Fläche [m²]	Grundfläche [m²]	Anrechenbare Fläche [m²]
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		
Summe EG	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
Summe 1.UG	100,10	75,23								
Zwischensumme	201,90	157,98								
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								



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:

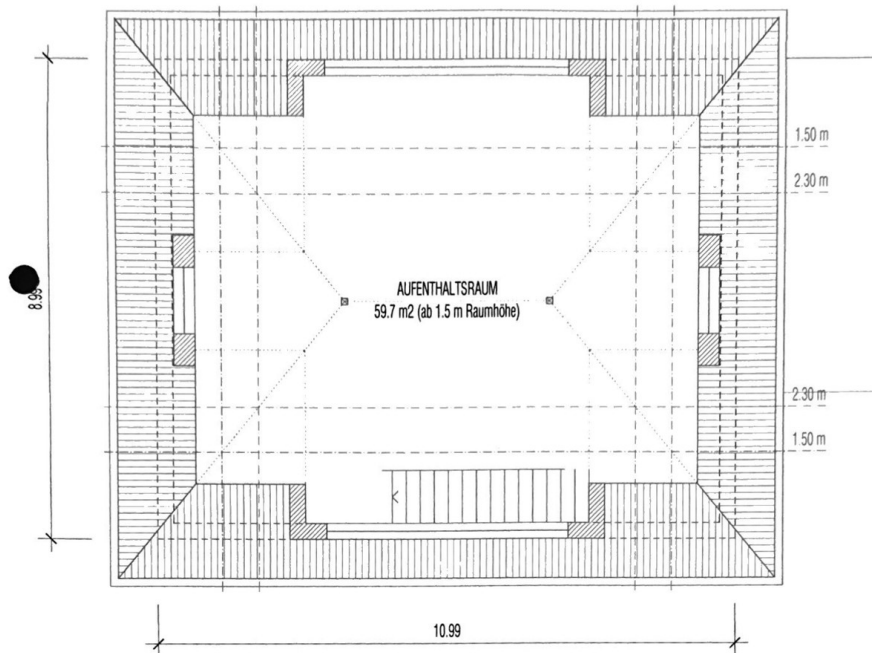
206,18m² Wohnfläche

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigt:

Nathalie Unger
M.Sc. RWTH Nathalie Unger
Architektin AKN



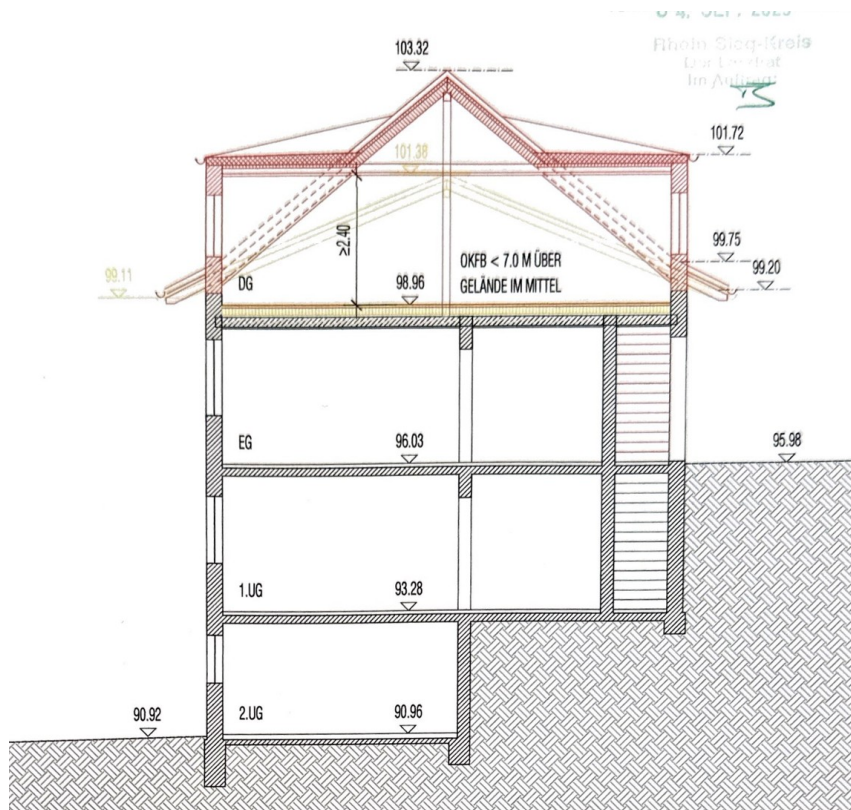
Wohnflächenberechnung



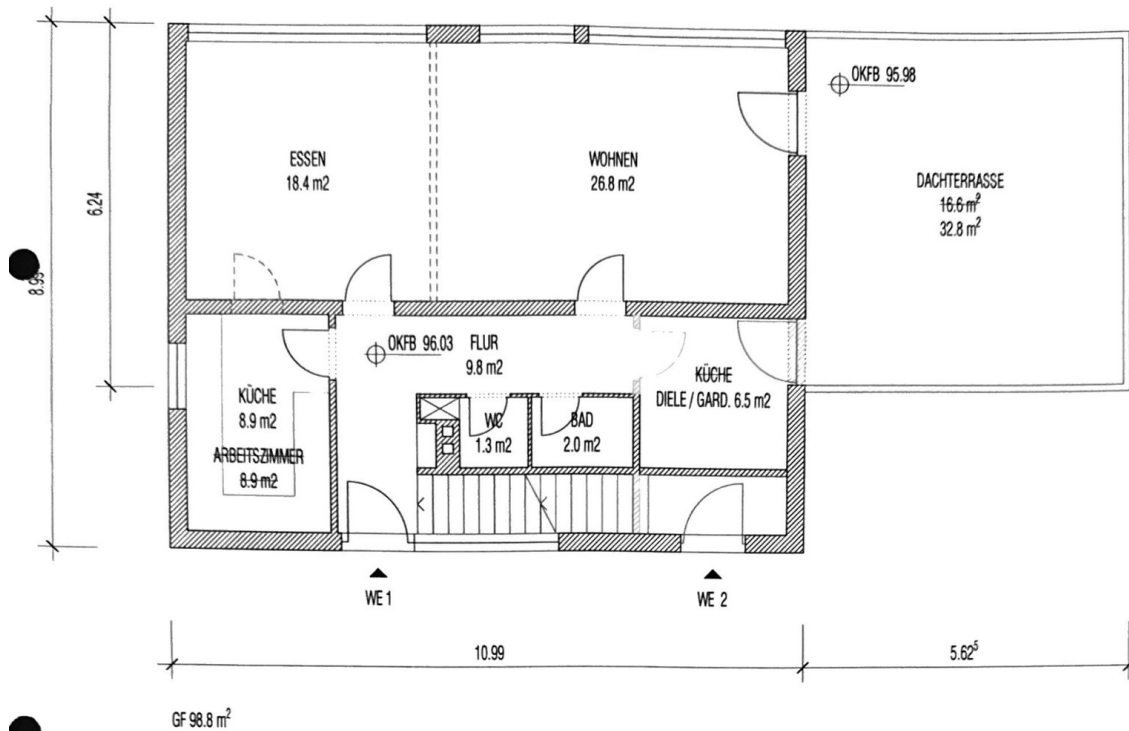
GF 66.5 (Fläche über 2.30 lichte Höhe) < 74.1 m² (98.8 x 3/4) -> DG ist kein Vollgeschoss

Ausz. Vorb. Dachausbau

Exposé - Grundrisse



Ausz. Vorb. Dachausbau



Ausz. Vorb. Do.-Gge./Terrasse

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

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 in m²	Anrechenbare Fläche in m²	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²	Grundfläche in m²	Anrechenbare Fläche in m²

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		

Summe EG	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

Summe 1.UG	100,10	75,23								
-------------------	--------	-------	--	--	--	--	--	--	--	--

Zwischensumme	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 in m ²	Anrechenbare Fläche in m ²	Grundfläche in m ²	Anrechenbare Fläche in m ²	Grundfläche in m ²	Anrechenbare Fläche in m ²	Grundfläche in m ²	Anrechenbare Fläche in m ²	Grundfläche in m ²	Anrechenbare Fläche in m ²

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:

206,18m² Wohnfläche

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigt:


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

