

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR

Scout-ID: 168470542
Objekt-Nr.: WAW001

Ihr Ansprechpartner:

Einfach Ehrlich - Immobilien

Herr Frank Bürger

E-Mail: buerger@einfach-ehrlich-immo.de

Web: <http://www.einfach-ehrlich-immo.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	322,00 m ²
Nutzfläche ca.:	74,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1998
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	164,10 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1998
Bezugsfrei ab:	Absprache
Garage/Stellplatz:	Carport
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.

Die Käufercourtage beträgt 2,38 % inkl. 19 % MwSt. des notariellen Kaufpreises.

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	146,00 m²
Kaufpreis:	595.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Wir bieten Ihnen ein charmantes Architektenhaus, das individuellen Charakter mit durchdachter Raumaufteilung verbindet. Dieses familienfreundliche Zuhause auf rund 146 m² Wohnfläche (inklusive 25 % Flächenanteil für Balkon & Terrasse) befindet sich in gepflegtem Zustand.

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- elektrisch bedienbare Dachfenster
- Dreifachverglasung
- ausgebauter Keller
- zusätzliches Bad am Schlafbereich
- kompakter Garten mit Geräteschuppen samt Geräten
- Carport (abschließbar)
- Regenwasserzisterne
- Regenwasseraufbereitungsanlage
- Gas-Brennwertheizung von Vaillant (2023)

Ausstattung:

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle und geräumige Diele. Ein Highlight des Eingangsbereichs ist die geschwungene Rundtreppe, die nicht nur als funktionaler Aufgang in das Obergeschoss dient, sondern dem Raum auch einen eleganten, architektonischen Charakter verleiht. Von hier aus sind alle Räume des Erdgeschosses direkt erreichbar, das durchgehend mit handgefertigten Cotto-Fliesen und einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet ist. Hier weist der Estrich eine Absenkung (sogenanntes 'Schüsseln') auf.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essbereich. Bodentiefe, große Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und bieten einen schönen Ausblick mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Außenjalousien sind aus Aluminium und elektrisch regelbar. Alle Fenster und Terrassentüren sind abschließbar und verfügen über eine Dreifachverglasung. Der pflegeleichte Garten in optimaler Südwest-Ausrichtung bietet Ihnen hohen Freizeitwert, ohne dass Sie viel Arbeit investieren müssen. Ein praktischer Geräteschuppen ist bereits komplett mit allen notwendigen Gartengeräten ausgestattet.

Die Küche grenzt sowohl an die Diele als auch an den Essbereich. Sie bietet ausreichend Platz für zeitgemäße Einbauten und schafft den perfekten Rahmen, um Ihre Koch- und Backideen mit Freude umzusetzen. Selbst ein gemütlicher kleiner Frühstücksplatz lässt sich hier mühelos integrieren. Ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Neff und Miele, eignet sich die hier vorhandene Küche ideal als komfortable Einstiegslösung.

Ein zusätzliches Zimmer auf dieser Etage bietet Ihnen flexiblen Raum für Ihre individuellen Wohnvorstellungen – ob als Home-Office, gemütliche Bibliothek, Kinder- oder Gästezimmer. Praktisch vom Flur aus erreichbar, sorgt ein separates, tageslichthelles Gäste-WC mit Handwaschbecken für zusätzlichen Komfort.

Über die Wendeltreppe erreichen Sie die Galerie im Obergeschoss. Der durchgehende Parkettboden und die

angenehme Fußbodenheizung harmonisieren perfekt und sorgen für ein behagliches Wohngefühl.

Über die Galerie gelangen Sie zum Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang und einem separaten En-suite-Badezimmer, welches mit italienischen Fliesen, einer Dusche, Toilette und einem Waschbecken versehen ist. Ein Bad direkt am Schlafzimmer kann für eine junge Familie mit Kleinkind oder weiterem Kinderwunsch sehr praktisch sein und erleichtert nächtliches Stillen oder Füttern, Wickeln und Hygiene, ohne durch das Haus gehen zu müssen.

Neben dem privaten En-Suite-Bad befindet sich im Obergeschoss ein zweites, besonders geräumiges Familienbad. Dieses ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Bidet, einem Doppelwaschbecken, einem WC und ebenfalls mit italienischen Fliesen ausgestattet. Elektrische Dachfenster sorgen für viel Licht und frische Luft. Die beiden weiteren Zimmer der Etage sind dank großer Fensterflächen wunderbar hell und lassen sich flexibel nutzen – ideal als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Ankleidezimmer.

Der bereits voll ausgebauter Keller verfügt über eine reguläre Wohnraumhöhe, bietet somit mehr Wohn- und Nutzfläche ohne Baukörper-Ausweitung. Diese direkt vorhandenen zusätzlichen Räume erhöhen den nutzbaren Wohnraum, auch als Stauraum mit Komfort (Vorräte, Kleidung, Hauswirtschaft, Ordnung im Alltag). Neben dem funktionalen Heizungsraum bietet diese Etage einen großzügigen Hobbyraum – flexibel nutzbar für Freizeit, Fitness oder als Waschküche –, dessen ehemalige Stockflecken durch mangelndes Lüften bereits fachgerecht und vollständig behoben wurde. Ein weiteres Zimmer kann als Gäste-, Arbeitszimmer oder Vorratsraum genutzt werden, während das vollwertige Badezimmer das Untergeschoss zu einer autarken, vielseitig nutzbaren Wohnebene aufwertet.

Lage:

Willkommen in Wachtberg-Werthhoven! Hier verbindet sich ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragenden Infrastruktur. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken oder Post – alle wichtigen Anlaufstellen des Alltags sind in wenigen Minuten erreicht. Auch Pendler profitieren von der Lage: Zur Autobahn A565 sind es nur etwa 13 Autominuten.

Landschaftlich traumhaft gelegen, befindet sich Wachtberg linksrheinisch am Südrand der Köln-Bonner Bucht, umgeben von Kottenforst, Swist-Niederung, Voreifel, Rheintal und dem Ahrgebirge. Direkt an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz gelegen, bietet die Gemeinde eine perfekte Balance aus Ruhe und Stadtnähe.

Sonstiges:

Eine zeitgemäße und sparsame Vaillant ecoTEC plus Gas-Brennwertheizung (Bj. 2023) mit Warmwasserspeicher sorgt für effiziente Wärme. Zudem senkt eine Regenwassernutzungs-Anlage mit Zisterne die Abwassergebühren, da sie die gesamte Toilettenspülung mit vorgefiltertem Regenwasser versorgt.

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR

Dieses Haus kann für einen Kaufpreis von VB 595.000,- € erworben werden. Die Nebenkosten betragen aktuell ohne Energieverbrauch monatlich 214,51 €. Die Käufercourtage beträgt nur 2,38 % inkl. 19 % MwSt. des notariellen Kaufpreises.

Gerne vereinbaren wir eine unverbindliche Besichtigung!
Telefon: 02225 – 88 777 95
Hinterlassen Sie eine Nachricht auf dem AB, wir rufen Sie schnellstmöglich zurück!

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail (buerger@einfach-ehrlich-immo.de) geben Sie bitte Ihre Rufnummer an. Herzlichen Dank.

Als Immobilienunternehmen sind wir nach §1,2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs. 3 des Geldwäschegesetzes dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir eine Kopie des Personalausweises einbehalten und nach Geldwäschegesetz (GwG) fünf Jahre aufbewahren müssen.

Wir sind bemüht, alle Angaben so vollständig und richtig wie möglich abzugeben. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir somit nicht. Es obliegt dem Kunden, die Informationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Das Angebot ist freibleibend.



02 - Haus



01 - Haus



03 - Haus

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



04 - Diele



05 - Diele



06 - Gäste-WC



07 - Wohnbereich

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



08 - Wohnbereich



09 - Wohnbereich



10 - Wohnbereich



11 - Wohnbereich

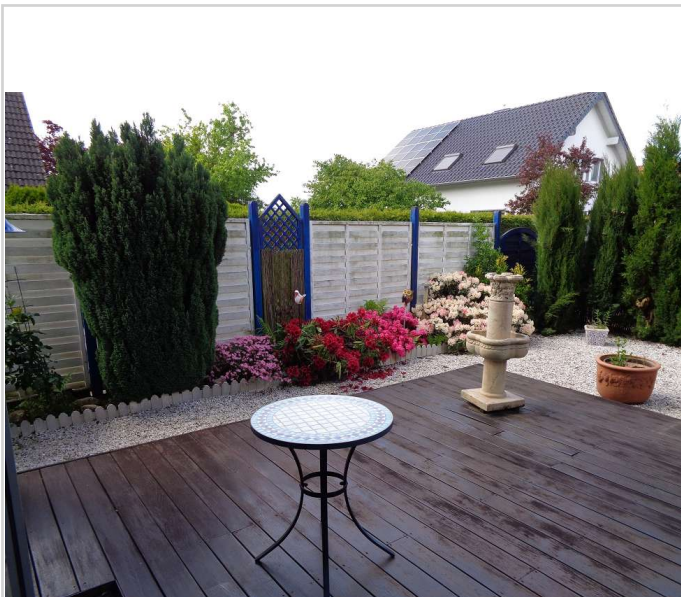
*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



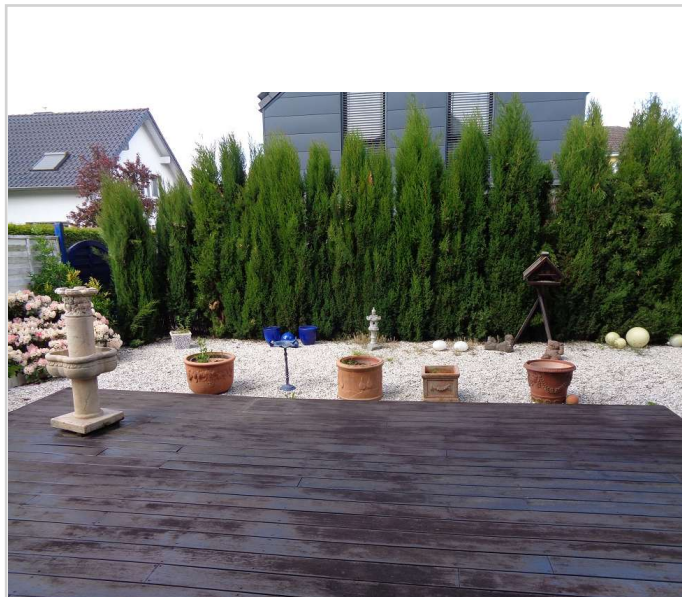
Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

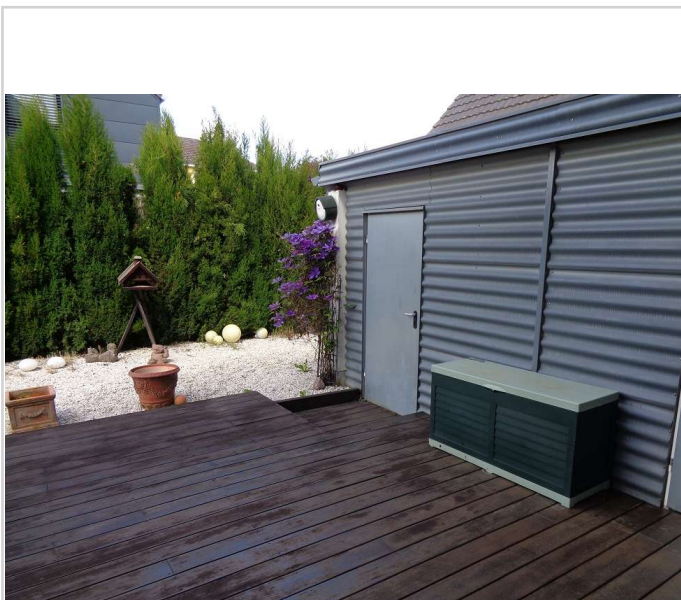
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



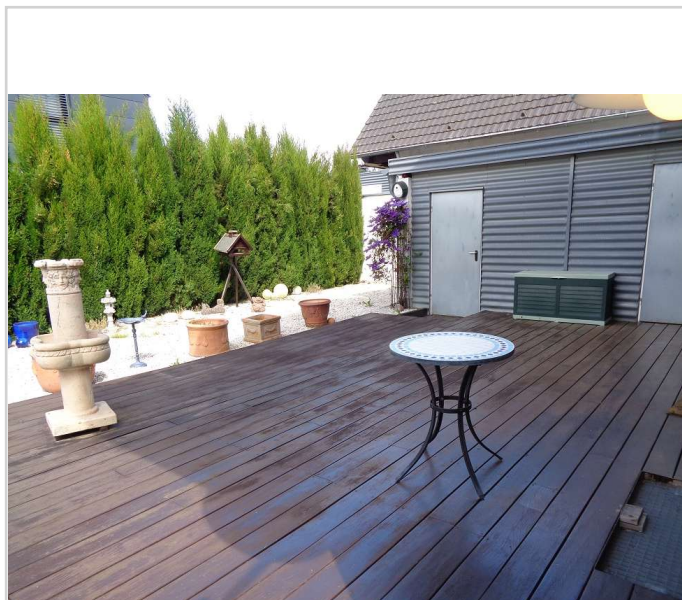
12 - Terrasse-Garten



13 - Terrasse-Garten



14 - Terrasse-Garten



15 - Terrasse-Garten

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

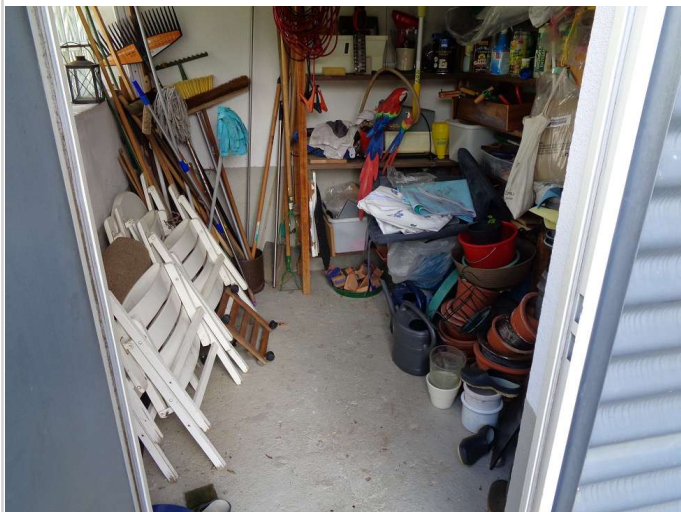
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



16 - Terrasse-Garten



17 - Terrasse-Garten



18 - Geräteschuppen



19 - Küche

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



20 - Küche



21 - Küche



22 - Küche



23 - Küche

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



24 - Zimmer EG



25 - Zimmer EG



26 - Zimmer EG



27 - Galerie OG

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



28 - Galerie OG



29 - Zimmer 1 OG



30 - Zimmer 1 OG



31 - Zimmer 1 OG

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



32 - Zimmer 2 OG



33 - Zimmer 2 OG



34 - Zimmer 2 OG



35 - Badezimmer

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



36 - Badezimmer



37 - Badezimmer



38 - Badezimmer



39 - Schlafzimmer

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



40 - Schlafzimmer



41 - Schlafzimmer



41a - Schlafzimmer



42 - En-Suite-Bad

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



43 - En-Suite-Bad



44 - En-Suite-Bad



45 - Balkon



46 - Balkon

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



47 - Balkon



48 - Diele KG



49 - Diele KG



50 - Diele KG

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



51 - Hobbyraum KG



52 - Hobbyraum KG



53 - Hobbyraum KG



54 - Hobbyraum KG

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

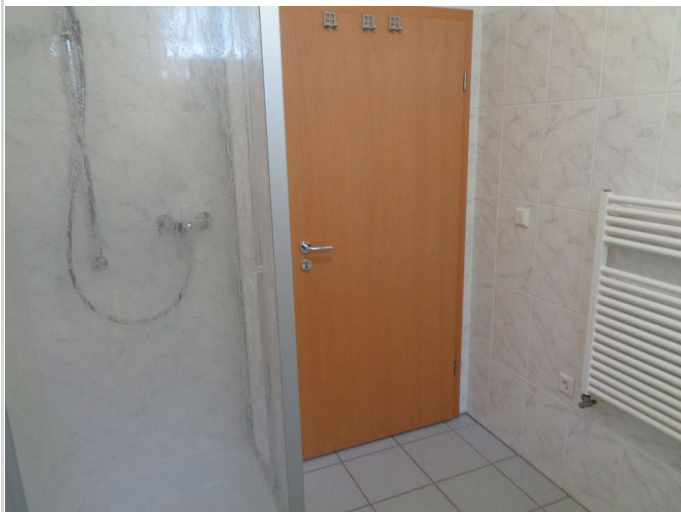
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



55 - Badezimmer KG



56 - Badezimmer KG



57 - Badezimmer KG



58 - Kellerraum

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



59 - Kellerraum



60 - Kellerraum



61 - Kellerraum



62 - Heizung

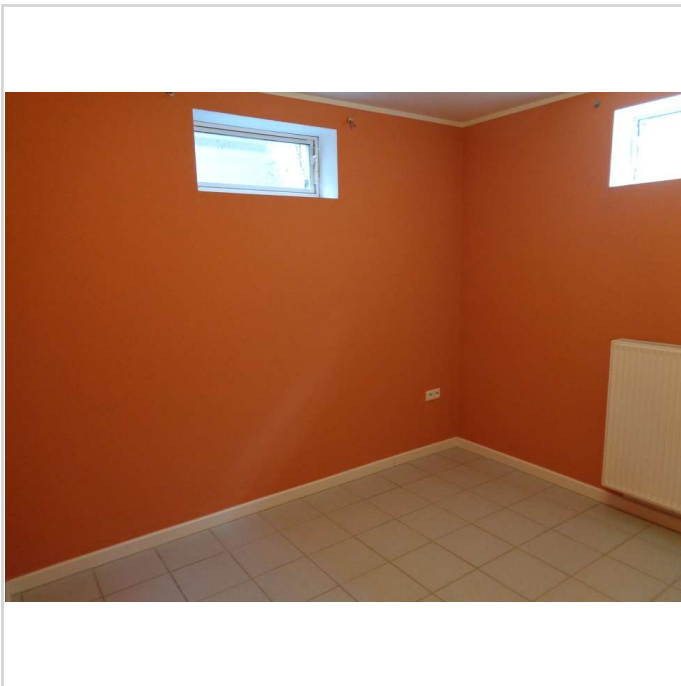
*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



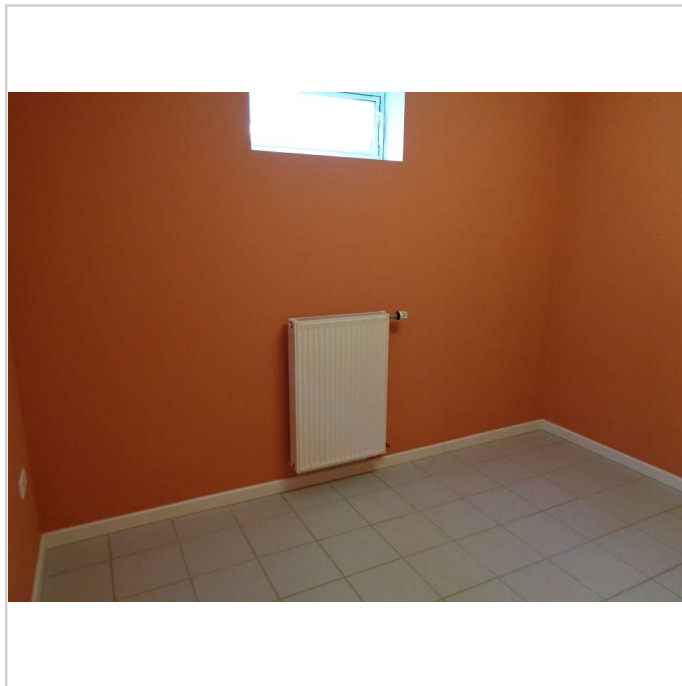
Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

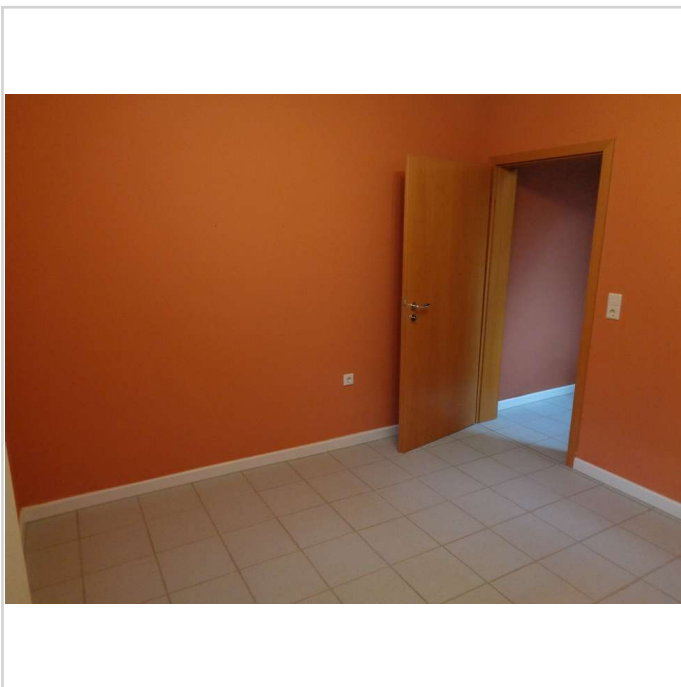
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



63 - Zimmer KG



64 - Zimmer KG



65 - Zimmer KG

*** ARCHITEKTENHAUS *** Familiengerechtes Eigenheim in Wachtberg-Werthhoven!



Am Nussbäumchen 11b

53343 Wachtberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca: 146,00 m²
Kaufpreis: 595.000,00 EUR

