

Helle 2-Zimmer-Wohnung im DG mit 2 Dachterrassen in Wachtberg



291 Niederbachem 2-Zi

Lage: 53343 Wachtberg

Objektart:	2-Zimmer-Whg	Heizung:	Gas
Anzahl Wohnungen:	6	Kaltmiete mtl.:	1.050,00 €
Etage:	DG	Nebenkosten mtl.:	260,00 €
Wohnfläche:	ca. 74 m ²	Kaution:	3.150,00 €
Wohn-/Schlafzimmer:	2	TG-Stellplatz:	50,00 €
Wannenbad + Dusche:	1	Bezugsfrei:	01.04.2026

Kaltmiete monatlich 1.050,00 Euro



Der Hauseingang



Die Einfahrt zur Tiefgarage



Das Treppenhaus, rauf ins ...



... Dachgeschoss



Viel Platz in der Diele und ...



... Ihrem hellen Wohnzimmer ...



... viel Platz für Ihre Ideen



Die Küche



Bad mit Dusche, Wanne und Fenster



Das große Schlafzimmer



Der Zugang zur ...



... Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 6



Die TG-Ein- und Ausfahrt ...



... mit Zugang ...



... in den Garten



Hier ist Erholung angesagt



Gartenansicht

Claudia Owczarczak, MBA
Sachverständige für Immobilien-Wertermittlung



Mobil: 01 60-8 00 03 70
Fon: 0 22 44-9 02 01 88
Fax: 0 22 44-9 02 01 89

E-Mail: info@immobilienwohnbar.de
www.immobilienwohnbar.de
Wolkenburgstraße 2 . 53639 Königswinter

Unsere Kontaktdaten

Sie suchen ein neues Zuhause in absoluter TOP-Lage? Dann hätten wir für Sie diese wunderbare Dachgeschosswohnung in ruhiger, aber dennoch recht zentraler Lage in Wachtberg-Niederbachem. Nahe der Bundesstadt Bonn, genießen Sie Ihren unverbaubaren, herrlichen Weitblick auf das Rheintal, den Petersberg und den Drachenfels und das gesamte Siebengebirge bis hin zur Löwenburg. Die infrastrukturelle Anbindung ist ideal. Die Bonner Innenstadt erreichen Sie in ca. 12 km, Köln in ca. 35 km. Remagen ist ca. 6 km entfernt und Koblenz in ca. 40 km. Meckenheim oder die Rheinfähre Königswinter ist in ca. 6 km erreicht.

Der nächstgelegene Bahnhof Bonn-Mehlem ist nach 8 km erreichbar und zu den Flughäfen Köln/Bonn bzw. Frankfurt a. M. gelangt man nach ca. 30 km bzw. ca. 115 km. Hier lässt sich ideal die Landschaft genießen und luxuriöses Wohnen mit vielfältigen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten wie Reiten, Golf spielen, Radfahren und Wandern, verbinden.

Objektbeschreibung: Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger Wohngegend in Wachtberg-Niederbachem in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Mietparteien. Ihre Wohnung befindet sich im Dachgeschoss.

Die ca. 74 m² Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

Die Dachgeschosswohnung erreichen Sie über den hellen und gut zugänglichen Hausflur und die breite Steintreppe bis in das Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich die Kellerräume der Mieter sowie der Fahrradkeller und der Wäschekeller. Ebenso erreichen Sie vom Erdgeschoss aus auch die Tiefgarage.

Das Haus verfügt nicht über einen Aufzug.

Die 6 Wohnungen befinden sich im Hochparterre, dem 1. Obergeschoss und zwei weitere Wohnungen finden Sie im Dachgeschoss; Ihre Wohnung ist die rechts gelegene große und Helle 2-Zimmer-Wohnung mit zwei sonnigen Balkonen.

Es erwartet Sie neben einer geräumigen Diele und dem Flur das große Wohnzimmer, in dem Sie sehr gut einen großen Essbereich einrichten können.

Auch einen Bürobereich können Sie hier einrichten mit bester Aussicht in den großen Garten, der zu der Immobilie gehört.

Durch die großen bodentiefen Fenster und Zugang zum Balkon, haben Sie einen wunderschönen Ausblick in den Garten.

Von der Diele aus, erreichen Sie die Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Diese wird Ihnen für die Mietzeit zur Verfügung gestellt.

Natürlich haben Sie auch in der Küche ein großes Fenster mit schöner Aussicht.

Das Tageslichtbad ist sowohl mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Hinzu kommt das WC und ein Handwaschbecken.

Ihren Gästen können Sie das Gäste-WC direkt daneben anbieten. Auch hier sorgt ein Fenster für eine gute Lüftungssituation.

Das Schlafzimmer hält mit ca. 16 m² viel Platz für Ihre Einrichtung bereit. Die Lage im Dachgeschoss schränkt Ihre Möblierung kaum ein.

Von Ihrem Schlafzimmer erreichen Sie über das bodentiefe Fenster einen weiteren Balkon. Hier wartet ein atemberaubender Ausblick auf Sie.

Energiekennwerte:

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Gültig vom 18.11.2013 bis 28.08.2028

Wesentlicher Energieträger Erdgas

Baujahr der Anlagentechnik: 2003

Baujahr des Gebäudes: 1987

Endenergiebedarf: 124,8 kWh/(m² a)

Energieverbrauch: D

Gut zu wissen:

2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 74 m²
Wohnfläche, 2 großen Balkonen und Tiefgaragenplatz

Bad mit Badewanne und Dusche, WC, Handwaschbecken
und großer Fensterfläche

Gäste-WC mit Handwaschbecken und Fenster

Heizung über die Gaszentralheizung; Warmwasser über
Durchlauferhitzer

Die Einbauküche ist mit einem Herd, Cerankochfeld,
Abzugshaube mit Filter sowie Geschirrspülmaschine und
Kühlschrank ausgestattet

Parkett im Wohnbereich sowie im Flur und dem
Schlafzimmer; Fliesen in der Küche, dem Badezimmer
sowie dem Gäste-WC

Die Wohnung ist mit doppelverglasten Holzfenstern
ausgestattet und verfügen über Außenrollos

Türen und Zargen in braunem Holz gehalten

Kellerraum, Waschküche und Fahrradkeller befindet sich
im Erdgeschoss. Hier erreichen Sie auch den Zugang zur
Tiefgarage

Das Mehrfamilienhaus hat einen großen Gartenbereich,
der von den Mietern ebenfalls genutzt werden kann

Der Hauseingang ist mit einer Sicherheitstür und eine
Gegensprechanlage ausgestattet

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung keinen Aufzug hat
und somit nicht barrierefrei ist



Dachgeschoss



Rechtlicher Hinweis

Sämtliche hier genannten Angaben und Daten basieren auf den Auskünften und Unterlagen des Vermieters. Der Grundriss dient zur Veranschaulichung der Immobilie und ist nicht zwingend maßstabsgerecht. Daher übernehmen wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit sowie für die tatsächliche Übereinstimmung dieser Daten mit der Immobilie keine Gewähr. Als Rechtsgrundlage dient allein der unterzeichnete Mietvertrag.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung in schriftlicher Form erlaubt. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns die Forderung auf Schadenersatz ausdrücklich vor.

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Die Maklerin haftet nicht für Irrtümer oder Schriftfehler. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Rechtsgrundlage ist allein der unterzeichnete Mietvertrag.