



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MAG-78994

*Wo Kinder lachen und Erinnerungen entstehen – Ihr neues  
Familienzuhause*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**659.000,00 €**

**3,57 % inklusive Mehrwertsteuer vom notariellen Kaufpreis incl.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>        | <b>188,9 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Grundstücksfläche</b> | <b>927,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Gesamtfläche</b>      | <b>188,9 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Anzahl Zimmer</b>     | <b>6,0</b>                     |
| <b>Anzahl Badezimmer</b> | <b>2,0</b>                     |
| <b>Anzahl Balkone</b>    | <b>1,0</b>                     |
| <b>Anzahl Terrassen</b>  | <b>1,0</b>                     |
| <b>Baujahr</b>           | <b>1958</b>                    |
| <b>Zustand</b>           | <b>Vollsanziert</b>            |
| <b>WG-Geeignet</b>       |                                |
| <b>Bad</b>               | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b>  |
| <b>Küche</b>             | <b>Einbauküche</b>             |
| <b>Bodenart</b>          | <b>Fliesen, Laminat</b>        |
| <b>Befuerung</b>         | <b>Luftwärmepumpe</b>          |
| <b>Stellplatzart</b>     | <b>Garage, Außenstellplatz</b> |
| <b>Gartennutzung</b>     |                                |
| <b>Unterkellert</b>      | <b>Keller</b>                  |
| <b>Abstellraum</b>       |                                |
| <b>Gäste-WC</b>          |                                |

### Energieausweis

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| <b>Energieträger</b> | <b>Luftwärmepumpe</b>             |
| <b>Geltende EnEV</b> | <b>Liegt bei Besichtigung vor</b> |
| <b>Gebäudeart</b>    | <b>Wohngebäude</b>                |

### Objektbeschreibung

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

*Wachtberg, idyllisch im südlichen Rhein-Sieg-Kreis gelegen, vereint naturnahe Ruhe mit exzellenter Anbindung an urbane Zentren wie Bonn und Köln. Die Stadt besticht durch ihre grüne Umgebung mit weitläufigen Wiesen, dichten Wäldern und einer Vielzahl an Wander- und Radwegen, die Familien, Naturfreunde und Sportbegeisterte gleichermaßen begeistern. Hier lässt sich der Alltag in entspannter Atmosphäre genießen, ohne auf Komfort und Infrastruktur verzichten zu müssen. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar, was den Alltag besonders für Familien angenehm und unkompliziert macht.*

*Der charmante Ortsteil Adendorf setzt diese familienfreundliche Lebensqualität ideal fort. Hier prägen gepflegte Ein- und Doppelhäuser sowie moderne Wohnanlagen eine ruhige, sichere und lebendige Nachbarschaft. Kinder können unbeschwert auf den zahlreichen Spielplätzen, in Sportvereinen oder beim Erkunden der Natur ihre Freizeit verbringen, während Eltern kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen haben. Adendorf bietet damit sowohl Freiraum für Privatsphäre als auch ein starkes Gemeinschaftsgefühl.*

*Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist Adendorf hervorragend angebunden: Die B56, die Autobahn A555 und die gute Busanbindung ermöglichen schnelle Verbindungen nach Bonn, Köln und in die Region. So profitieren Familien hier von einem idealen Mix aus ländlicher Idylle, hoher Lebensqualität und optimaler Erreichbarkeit städtischer Angebote.*

*Insgesamt ist Adendorf ein Wohnort, der speziell für Familien geschaffen zu sein scheint: Naturnahe Erholung, sichere und gepflegte Nachbarschaften, hervorragende Infrastruktur und vielseitige Freizeitmöglichkeiten machen diesen Stadtteil zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Groß und Klein. Wer hier wohnt, genießt die perfekte Balance aus Ruhe, Natur und städtischer Nähe – ein Umfeld, in dem Kinder aufwachsen, Familien leben und Gemeinschaft gelebt wird.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

## Objektbeschreibung

*Dieses sehr gepflegte und umfassend sanierte Einfamilienhaus befindet sich in idyllischer Lage von Wachtberg im südlichen Rhein-Sieg-Kreis und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 927 m<sup>2</sup> gelegen, umfasst die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 188 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt sechs Zimmer, sowie zusätzliche Nutzflächen im Keller und im ausgebauten Dachgeschoss. Der große, liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen im Grünen ein und unterstreicht den hohen Wohn- und Freizeitwert dieser Immobilie.*

*Der Eingangsbereich ist hell und freundlich gestaltet und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Von hier aus gelangt man auf der linken Seite in das geräumige Wohnzimmer, das mit einem Ofen ausgestattet ist und eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre schafft. Im Flur befindet sich ein Gäste-WC. Rechts vom Eingangsbereich führt der Zugang in die Küche mit integriertem Essbereich sowie in einen separaten Vorratsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Geradeaus durch den Flur öffnet sich der direkte Zugang zum Garten. Ebenfalls vom Flur aus erreicht man sowohl die Treppe in das erste Obergeschoss als auch den Zugang in den Keller.*

*Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie das großzügige Hauptbadezimmer, welches mit Dusche, Badewanne und einem Doppelwaschtisch ausgestattet ist. Von dieser Etage aus steht zudem ein Balkon zur Verfügung, der einen schönen Blick ins Grüne bietet. Über eine weitere Treppe gelangt man in den ausgebauten Dachboden, der zusätzlichen Wohnraum bietet und über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC verfügt. Dieser Bereich eignet sich ideal als Gästezimmer, Jugendzimmer oder Homeoffice.*

*Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die große Doppelgarage mit Platz für mindestens vier Fahrzeuge in und vor der Garage. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, großzügigem Raumangebot, ruhiger Lage und guter Infrastruktur macht dieses Einfamilienhaus zu einer besonders attraktiven Immobilie mit hohem Wohnkomfort.*





WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Ausstattung

*Die Ausstattung dieses Einfamilienhauses erfüllt hohe Ansprüche an Wohnkomfort, Funktionalität und Energieeffizienz und unterstreicht den sehr gepflegten sowie modernisierten Gesamtzustand der Immobilie. Ein zentrales Merkmal ist das zeitgemäße Heizkonzept mit Wärmepumpe, das für eine effiziente, umweltfreundliche und kostensparende Beheizung des Hauses sorgt. In Kombination mit der neu angebrachten Außendämmung sowie den vollständig erneuerten Fenstern wurde der energetische Standard des Gebäudes nachhaltig verbessert, was sich nachhaltig positiv auf den Energieverbrauch und das Wohnklima auswirkt.*

*Im Innenbereich überzeugen die hochwertigen und durchdacht gewählten Bodenbeläge, die jeder Etage einen eigenen Charakter verleihen. Das Untergeschoss ist mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, während die Treppen in Holz ausgeführt sind und die Etagen optisch ansprechend miteinander verbinden. Im ersten Obergeschoss sorgt Laminat für eine warme und wohnliche Atmosphäre, während im ausgebauten Dachgeschoss ein Teppichboden zusätzlichen Komfort und Behaglichkeit bietet.*

*Der Wohnbereich wird durch einen Kaminofen ergänzt, der nicht nur als stilvolles Gestaltungselement dient, sondern an kühleren Tagen für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre sorgt. Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Immobilie und ist im Kaufpreis enthalten, was einen sofortigen Einzug ohne weiteren Aufwand ermöglicht.*

*Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie durch ein außergewöhnlich großzügiges Platzangebot. Die große Doppelgarage bietet ausreichend Raum für Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzliche Abstellflächen. Neben der Garage befindet sich eine großzügige Einfahrt, die weiteren Platz für mehrere Fahrzeuge bietet und somit ideale Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste schafft.*

*Ein besonderes Highlight stellt das massiv gemauerte Gartenhaus dar, das weit über die klassische Nutzung als Geräteschuppen hinausgeht. Aufgrund seiner soliden Bauweise eignet es sich hervorragend für Feiern, Partys oder gesellige Zusammenkünfte und stellt einen geschützten Rückzugsort im Garten dar. In Verbindung mit dem großzügigen Grundstück entsteht ein vielseitig nutzbarer Außenbereich mit hohem Freizeitwert.*

*Insgesamt besticht die Immobilie durch ihre umfangreiche, hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Modernisierungen sowie durchdachte Details, die dieses Einfamilienhaus zu einem komfortablen und langfristig attraktiven Zuhause machen.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

*Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein gehobenes Umfeld Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.*

*Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

*Die Inhalte und Bilder dieses Exposés könnten mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) erstellt worden sein.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

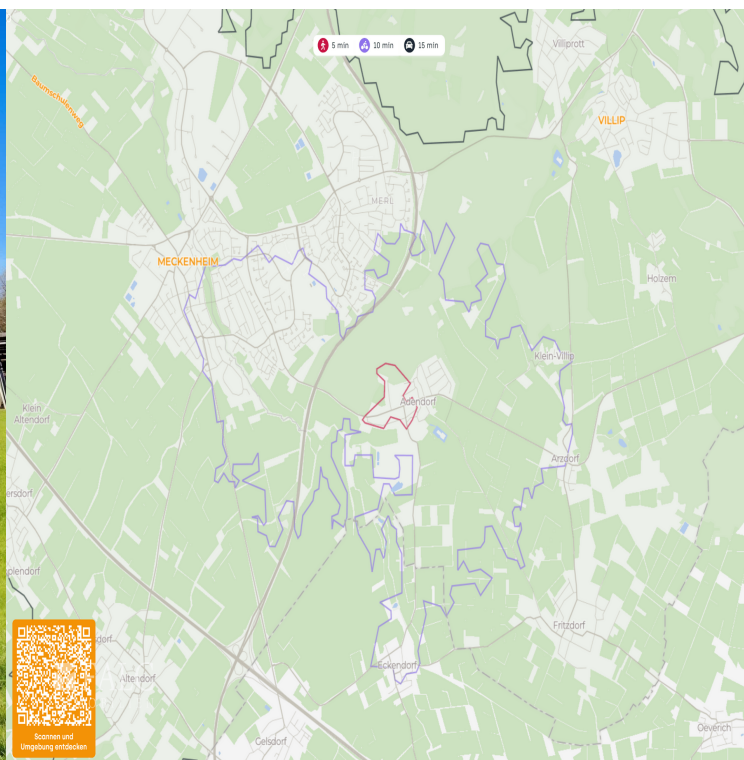




# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

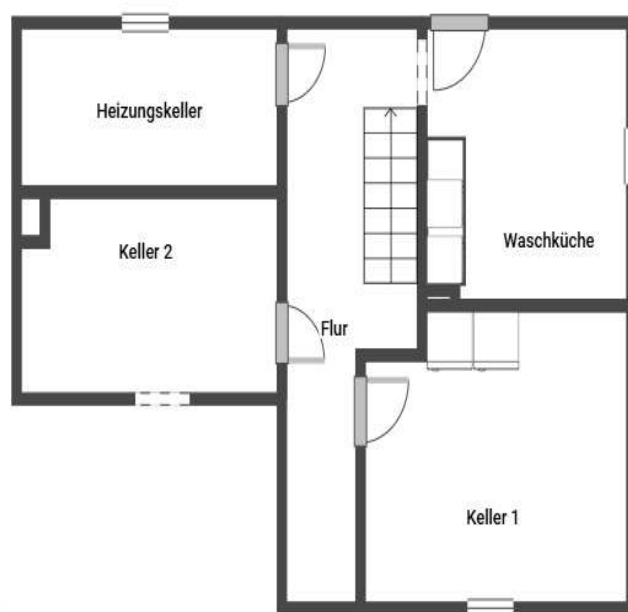
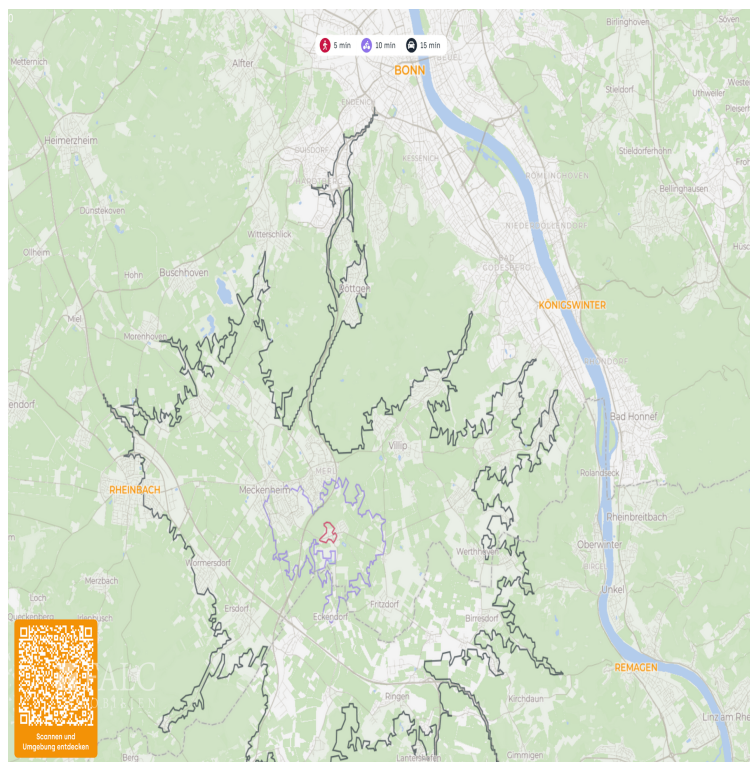




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

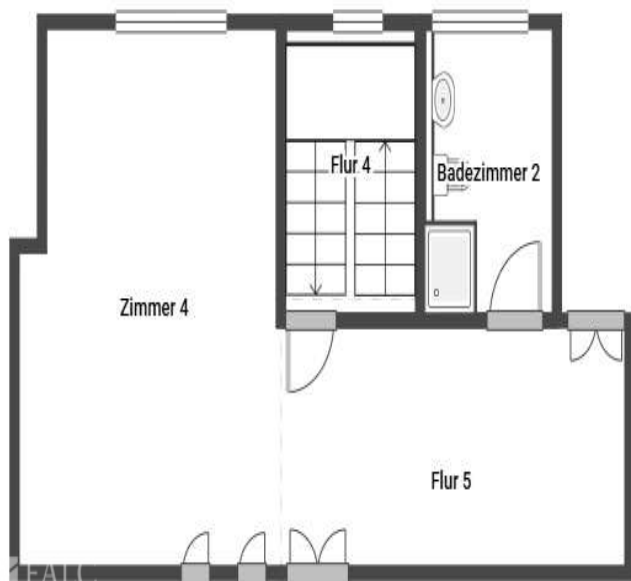
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)