

Siegburg

# RESERVIERT - Eine seltene Gelegenheit! Rohdiamant im Herzen Siegburgs

Objektnummer: 24024019



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 531 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24024019	Kaufpreis	575.000 EUR
Wohnfläche	ca. 213 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	8	Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1925		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	426.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.10.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Die Immobilie



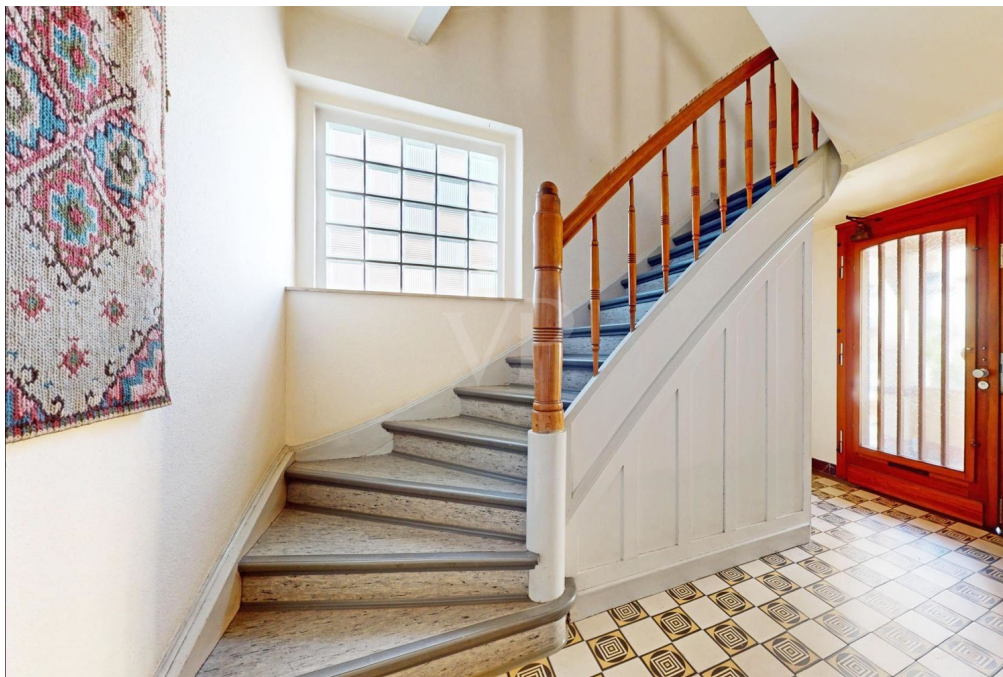
Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Die Immobilie





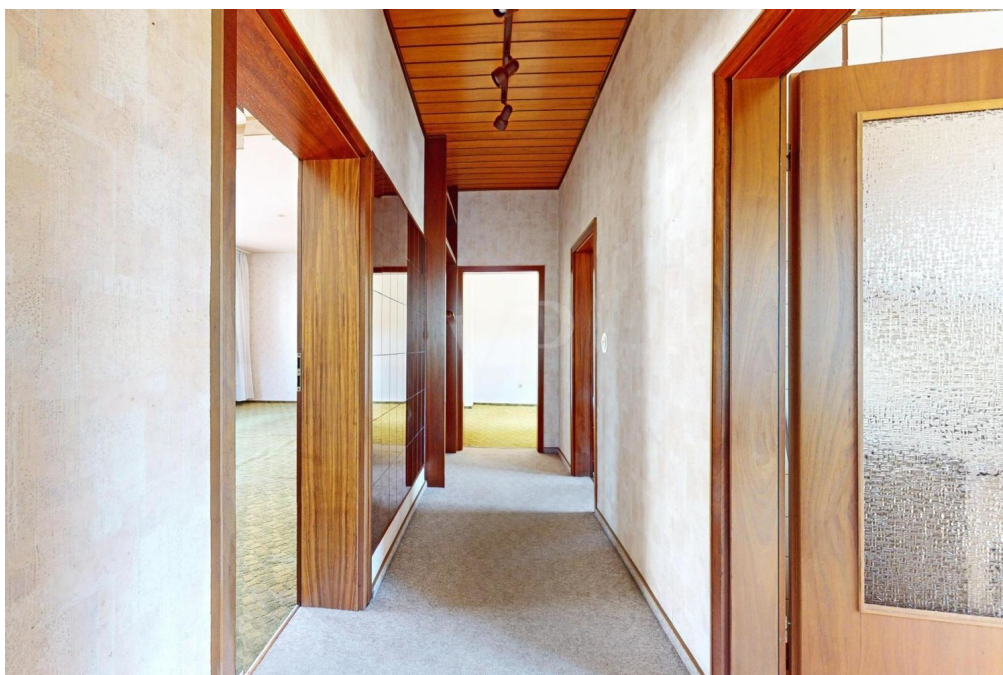
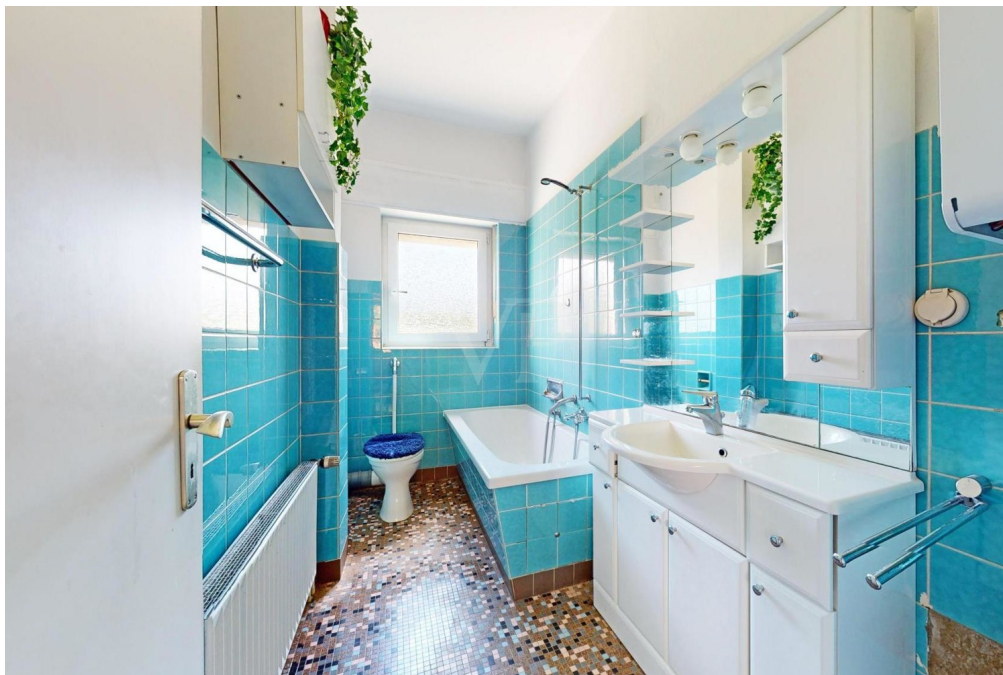
Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Die Immobilie



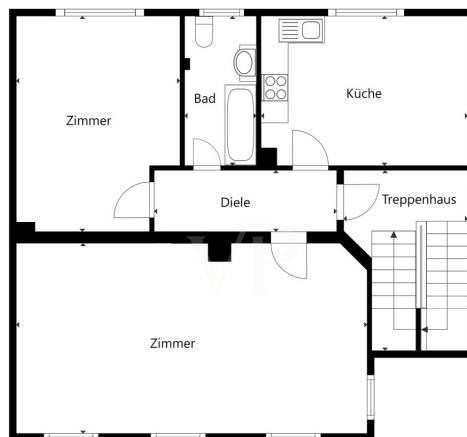
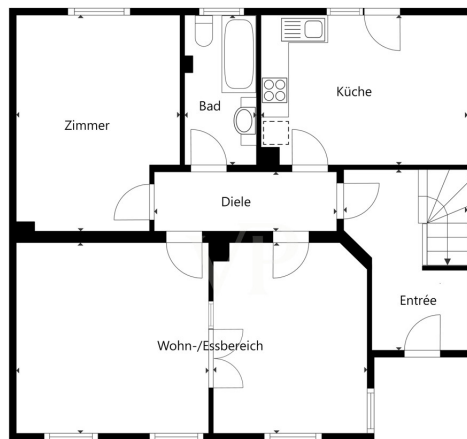
Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Die Immobilie

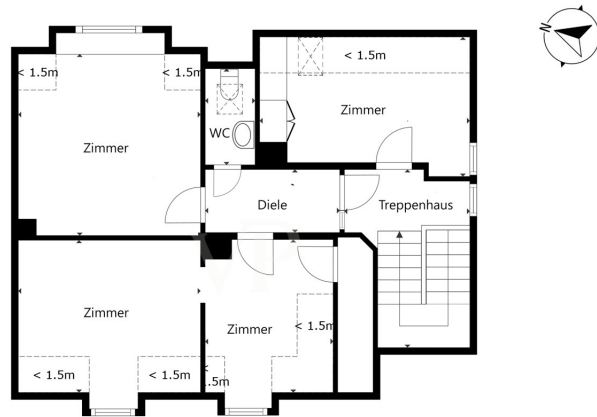


Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus, das im Jahr 1925 erbaut wurde, strahlt trotz seines renovierungsbedürftigen Zustands einen unvergleichlichen nostalgischen Charme aus. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup>, verteilt auf acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, bietet es unzählige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Eingebettet auf einem herrlichen Grundstück von ca. 531 m<sup>2</sup>, erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann. Bereits zwei vorhandene Küchenanschlüsse eröffnen flexible Wohnkonzepte, während die hohen Decken und weitläufigen Räume ein Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit vermitteln. Der voll unterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für kreative Ideen. Mit seiner zentralen Lage in der Stadt ist dieses Haus ein wahres Juwel für alle, die das Stadtleben genießen möchten, ohne auf Privatsphäre zu verzichten. Das Grundstück ist eine Oase der Ruhe, die trotz der urbanen Umgebung viel Platz für Entspannung und Erholung bietet. Der Garten lädt dazu ein, die schönen Stunden des Tages im Freien zu verbringen, sei es bei einem gemütlichen Frühstück oder einem entspannten Abendessen unter freiem Himmel. Abgerundet wird das Angebot durch einen Carport und einen weiteren Stellplatz direkt am Haus. Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte bequem und schnell erreichbar sind. Dies macht das Haus nicht nur zu einem idealen Zuhause, sondern auch zu einer lohnenden Investition für die Zukunft. Mit etwas Liebe und Hingabe lässt sich dieses historische Stadthaus in ein wahres Schmuckstück verwandeln. Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Raum nach Ihren Vorstellungen gestalten, und aus diesem charmanten Gebäude Ihr persönliches Paradies machen. Die großzügige Wohnfläche, die vielen Zimmer und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten lassen Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden. Ergreifen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den unzähligen Möglichkeiten dieses Hauses verzaubern. Es wartet darauf, von Ihnen in ein liebevoll gestaltetes Zuhause verwandelt zu werden, das Ihre persönliche Handschrift trägt.

Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Alles zum Standort

Siegburg, die charmante Kreisstadt im Herzen des Rhein-Sieg-Kreises, lädt mit ihrem reizvollen Flair und ihrer reichen Geschichte zu romantischen Spaziergängen und Entdeckungen ein. Eingebettet in die sanft geschwungenen Hügel des Bergischen Landes und am Ufer der gemächlich dahinfließenden Sieg gelegen, bietet die Stadt eine malerische Kulisse, die jedes Herz höher schlagen lässt. Bei einem Bummel durch die engen Gassen der Stadt spürt man den Hauch der Geschichte. Der mächtige Michaelsberg, gekrönt von der Abtei Michaelsberg, wacht über die Stadt und bietet einen atemberaubenden Blick über das Rheintal. Stimmungsvolle Abende in den gemütlichen Cafés und Restaurants der Innenstadt laden zum Verweilen und Genießen ein, während die strahlenden Lichter den romantischen Charme der Stadt unterstreichen. Siegburg ist aber nicht nur ein Ort der Ruhe und Romantik, sondern auch verkehrsgünstig gelegen. Der moderne Bahnhof liegt zentral und verbindet die Stadt direkt mit den Metropolen Köln und Bonn, die beide in weniger als 30 Minuten zu erreichen sind. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist nur eine kurze Bahnfahrt entfernt, was Siegburg zum idealen Ziel für Wochenendausflüge oder spontane Kurztrips macht. Der ICE-Anschluss nach Frankfurt rundet das Bahnangebot ab. Die Autobahnen A3 und A560 garantieren zudem eine bequeme Anreise mit dem Auto. Neben der historischen Altstadt bietet Siegburg zahlreiche Parks und Grünanlagen, die zu erholsamen Spaziergängen einladen. Besonders der Stadtwald mit seinen idyllischen Wegen und Aussichtspunkten ist ein beliebtes Ziel für Verliebte, die Hand in Hand die Natur genießen möchten. An den Ufern der Sieg lassen sich wunderbare Stunden verbringen, sei es beim Picknick, bei einer Radtour oder einfach beim leisen Plätschern des Flusses. Siegburg ist eine Stadt, die Tradition und Moderne harmonisch miteinander verbindet. Das vielfältige kulturelle Angebot, von Konzerten im Rhein-Sieg-Forum bis zu regelmäßigen Veranstaltungen auf dem Marktplatz, bietet für jeden Geschmack das Richtige.

Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 426.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24024019 - 53721 Siegburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 Bonn  
E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)