

Siegburg

# Ideal für die junge Familie! Stadtnahes Wohnen mit großem Garten

????????? ??????????: 24024020



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

???? ??????: 375.000 EUR • ??????????: ca. 105 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 560 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24024020 - 53721 Siegburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24024020 - 53721 Siegburg

?? ??? ??????

|                       |                        |                                |   |
|-----------------------|------------------------|--------------------------------|---|
| ???????? ??????????   | 24024020               | ????? ???????                  | 375.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 105 m <sup>2</sup> | ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????             | 6                      |                                |   |
| ?????????             | 1                      |                                |   |
| ????? ??????????????  | 1914                   |                                |   |
| ?????? ?????????????? | 2 x ???????            | ????????????????????<br>?????? | ca. 88 m <sup>2</sup>   |
|                       |                        | ????????                       | ????????, WC<br>????????????, ??????  |

????????? ??????????: 24024020 - 53721 Siegburg

????????????? ???????????

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????   | BEDARF                      |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????????? ???????<br>?????????????   | 256.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 09.09.2034           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                            | H                           |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1914                        |

???????? ??????????: 24024020 - 53721 Siegburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24024020 - 53721 Siegburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24024020 - 53721 Siegburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24024020 - 53721 Siegburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24024020 - 53721 Siegburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24024020 - 53721 Siegburg

???????



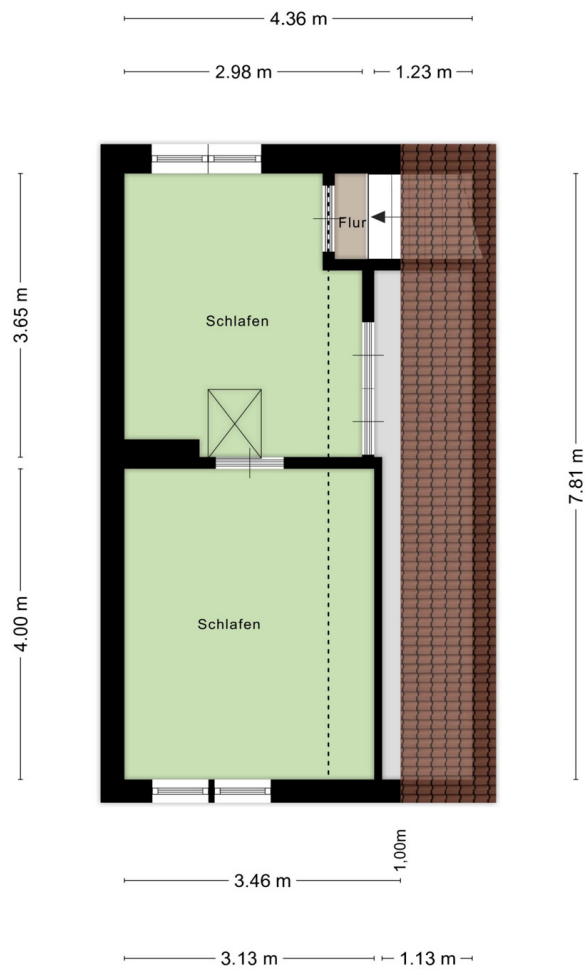
14.26 m

21.08 m

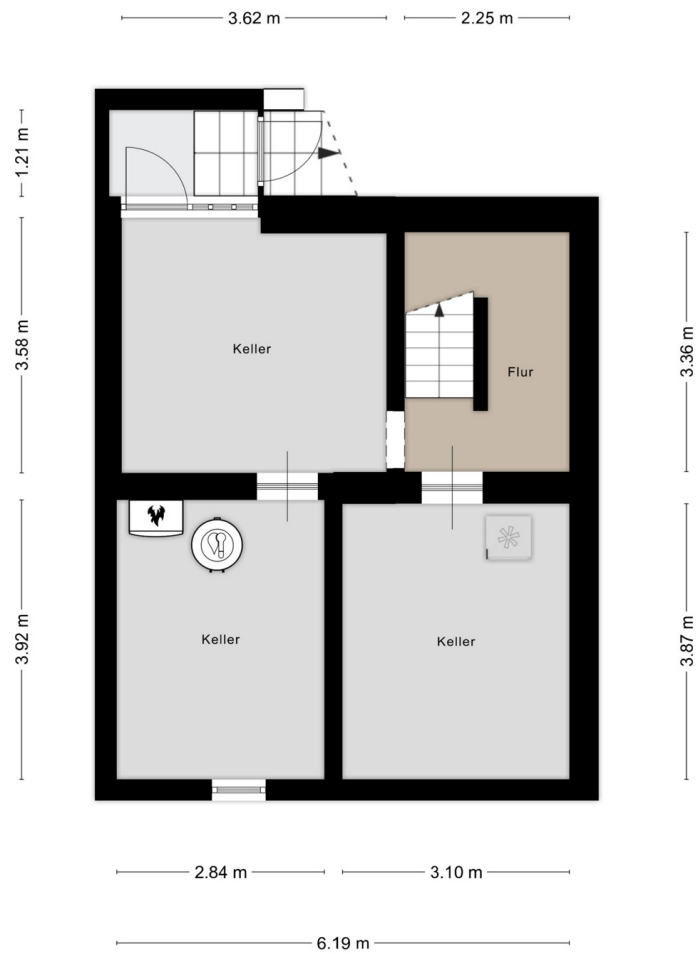
Made by Zibber ©



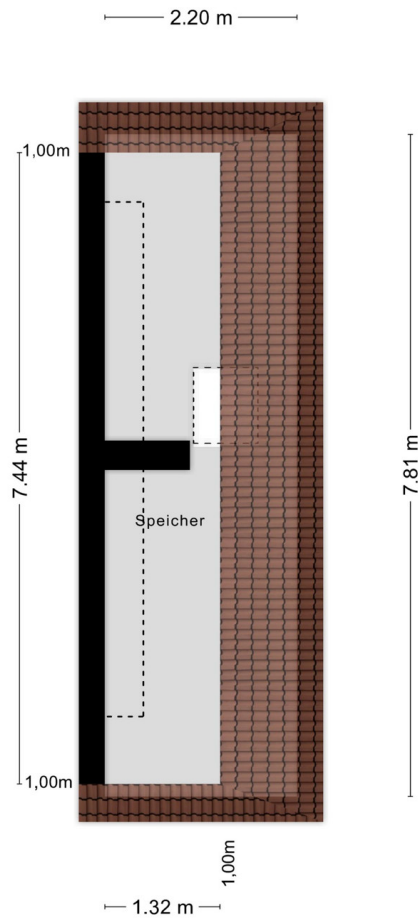
Made by Zibber ©



Made by Zibber ©



Made by Zibber ©



Made by Zibber ©

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 24024020 - 53721 Siegburg

??? ?????? ???????????

Diese entzückende und unterkellerte Doppelhaushälfte bietet die perfekte Mischung aus Raum und Komfort und befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Siegburg. Mit insgesamt 6 Zimmern auf drei Etagen bietet diese Immobilie genügend Platz für eine Familie oder Paare, die großzügig wohnen möchten. Im Erdgeschoss befindet sich das große Wohnzimmer, das Sie mit viel Tageslicht empfängt. Hier finden Sie ausreichend Platz für gemütliche Abende mit der Familie. Die angrenzende Wohnküche ist ebenso ein Highlight: Sie strahlt Wärme und Gemütlichkeit aus und bietet genügend Platz für einen Essbereich, in dem die ganze Familie zusammenkommen kann. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alles, was man benötigt. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Das Dachgeschoss wurde ebenfalls ausgebaut, wodurch zur Wohnfläche ca. 21,25 m<sup>2</sup> an wohnlicher Nutzfläche hinzugekommen sind. Diese umfassen zwei Zimmer, die sich hervorragend als Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Der traumhafte Garten ist ein wahres Paradies für Natur- und Gartenliebhaber. Hier können Sie die Ruhe genießen, während Ihre Kinder im Freien spielen. Ein besonderes Highlight ist die Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte. Renovierungsarbeiten sind sicherlich notwendig, aber sie bieten die perfekte Gelegenheit, diese Doppelhaushälfte nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und ihr neues Leben einzuhauchen. Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar: Sie befinden sich in einer familienfreundlichen Nachbarschaft und sind dennoch schnell im Zentrum von Siegburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Dieses Haus bietet Ihnen die Chance, ein Zuhause in einer der gefragtesten Gegenden von Siegburg zu schaffen – eine Besichtigung lohnt sich!

???????? ??????????: 24024020 - 53721 Siegburg

??? ??? ??? ????????????

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.



??????? ???????: 24024020 - 53721 Siegburg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 256.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914. 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.

???????? ??????????: 24024020 - 53721 Siegburg

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 ?????

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)