

Siegburg

## Galeriewohnung im Herzen von Siegburg

????????? ??????????: 24024030

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 82 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24024030 - 53721 Siegburg

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

???????? ??????????: 24024030 - 53721 Siegburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24024030	????? ???????	275.000 EUR
?????????????	ca. 82 m <sup>2</sup>	?????????????	???????????
????????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????????? ??? ?????????????	1		
?????????????	2	??????????	?????????
????? ??????????????	1996	?????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ?????????????	?????????	?????????????????? ?????????, ????????????

????????? ??????????: 24024030 - 53721 Siegburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.03.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1996

???????? ??????????: 24024030 - 53721 Siegburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24024030 - 53721 Siegburg

?? ?????????



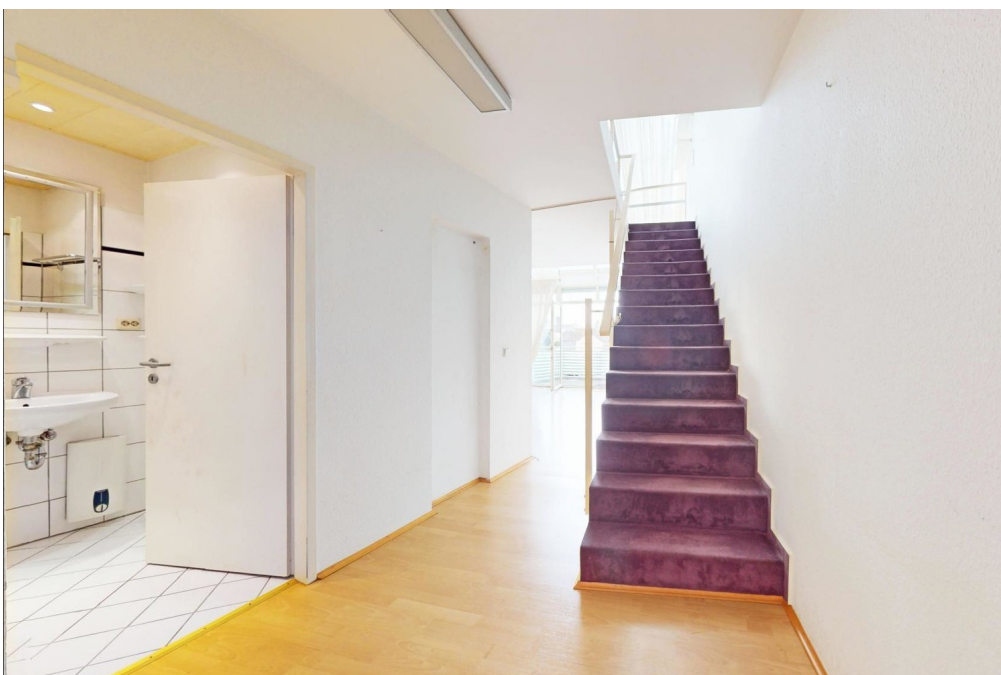
???????? ??????????: 24024030 - 53721 Siegburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24024030 - 53721 Siegburg

?? ?????????





????????? ??????????: 24024030 - 53721 Siegburg

?? ?????????



????????? ??????????: 24024030 - 53721 Siegburg

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



???????? ??????????: 24024030 - 53721 Siegburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24024030 - 53721 Siegburg

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

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause. In einem charmanten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1996 erwartet Sie diese moderne Galeriewohnung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> ist sie der perfekte Rückzugsort für Paare oder Singles, die einen Ort zum Wohlfühlen suchen. Stellen Sie sich vor, Sie betreten den Panoramaaufzug, der Sie in die Etage Ihres neuen Zuhauses bringt. Sobald Sie die Wohnung betreten, empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit und Helligkeit besticht. Hier finden Sie genügend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft zum Entspannen und einen einladenden Esstisch für unvergessliche gemeinsame Mahlzeiten. Die kleine, offene Einbauküche mit Abstellraum fügt sich harmonisch in diesen Bereich ein und lädt zum Kochen ein. Die großen Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen eine freundliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der einen atemberaubenden Blick auf die historische Abtei Michelsberg bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Tagen die frische Luft genießen und den Blick über die malerische Umgebung schweifen lassen. Die Maisonettewohnung verfügt über zwei Zimmer, wobei das Schlafzimmer auf der Galerie besonders hervorzuheben ist. Die durchgehende Fensterfront vom Wohnzimmer bis zur Decke des Schlafzimmers bietet einen spektakulären Ausblick und vermittelt ein Gefühl von Freiheit und Weite. Hier kann man nach einem langen Tag zur Ruhe kommen und neue Energie tanken. Ein weiteres Highlight sind die beiden Bäder, die Ihnen zusätzlichen Komfort und Flexibilität bieten. Funktional ausgestattet ermöglichen sie eine unkomplizierte Nutzung im Alltag. In den kalten Wintermonaten sorgt die Zentralheizung für wohlige Wärme und Geborgenheit. Es ist wichtig zu erwähnen, dass die Wohnung derzeit leicht renovierungsbedürftig ist und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind. Die jetzigen Eigentümer lassen die Renovierungsmaßnahmen von einer Fachfirma durchführen, so dass Sie bald in eine frisch gestrichene Wohnung einziehen können. Ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab und bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort. Wenn Sie Interesse an dieser charmanten Maisonette-Wohnung haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich persönlich von der großzügigen Raumaufteilung und der hervorragenden Lage. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch eine Leinwand, auf der Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen können. Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt!

???????? ??????????: 24024030 - 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.

???????? ??????????: 24024030 - 53721 Siegburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. 2 Jahre Kündungsverzicht  
Staffelmiete

???????? ??????????: 24024030 - 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)