

Siegburg

# RESERVIERT - Eine seltene Gelegenheit! Rohdiamant im Herzen Siegburgs

CODICE OGGETTO: 24024019

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

PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 531 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24024019
Superficie netta	ca. 213 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1925
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	426.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.10.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## La proprietà



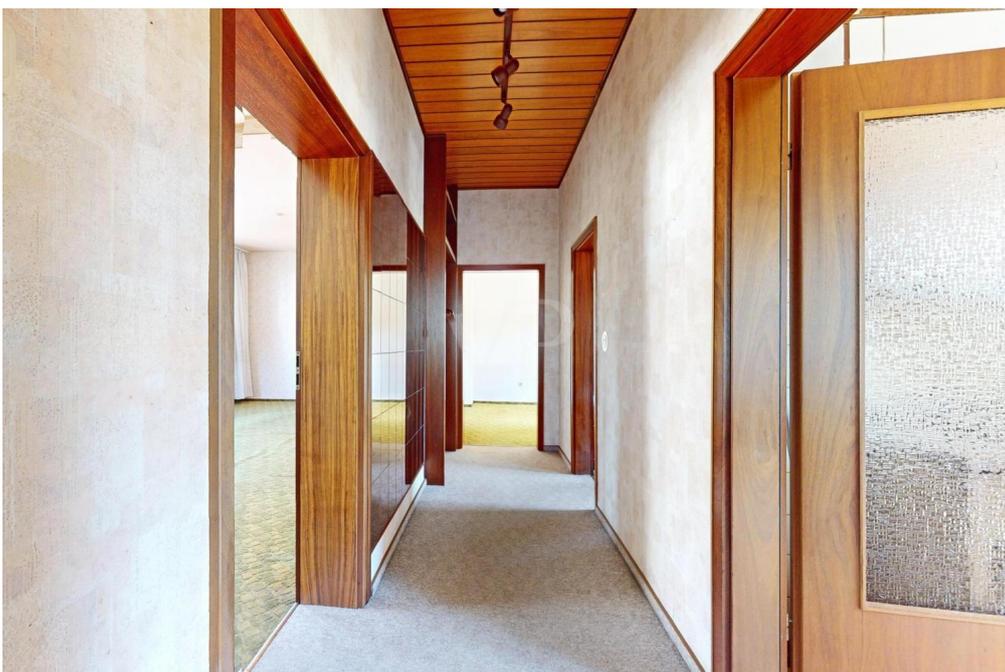
CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## La proprietà



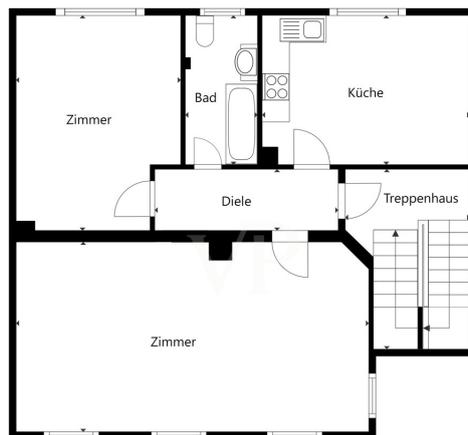
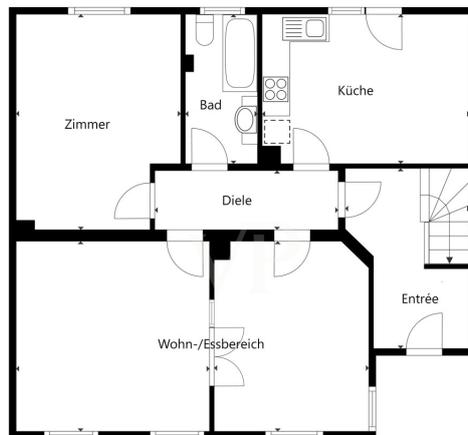
CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

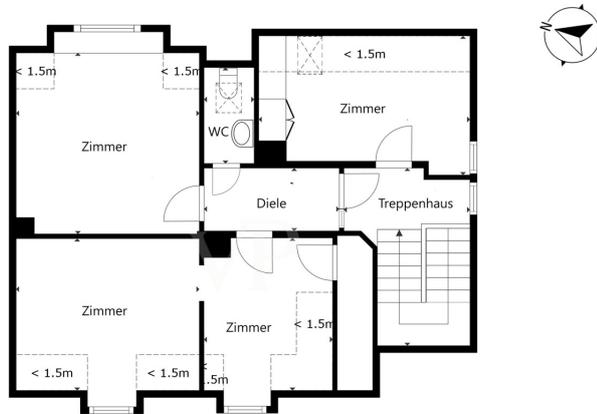
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24024019 - 53721 Siegburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)