



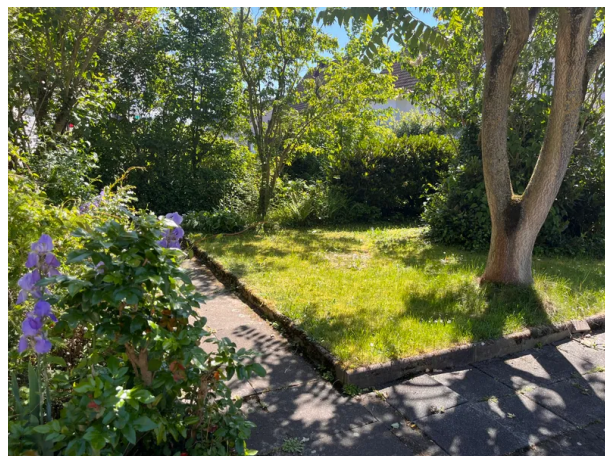
Wohnung

**Eigentumswohnung war gestern
- Ihr Schritt ins 3-Zimmer
Einfamilienhaus mit Garten**

**Objekt-Nr.:
66275-8463**

labels.forSale

in 53757 Sankt Augustin





Details

Preise	Kaufpreis	359.000 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 78 m²
	Zimmer	3
	Nutzfläche	field.approximately 50 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 500 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1958
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Separate WCs	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Kabel/Sat-TV	✓
	Gäste-WC	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1



Beschreibung

In einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage von Sankt Augustin befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus, das seinen Ursprung im Jahr 1958 hat. Das großzügige Grundstück bietet idyllische Ruhe und Entfaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Das Haus ist komplett unterkellert, inklusive einer praktischen Kelleraußentreppe. Mitte der 1980er Jahre erfuhr die Immobilie eine umfassende Modernisierung, bei der die Fassade verklinkert, das Badezimmer erneuert und die Fensteranlagen ausgetauscht wurden. Zudem ist das Haus mit Rollläden ausgestattet, die vorwiegend vorhanden sind. Die Gasheizung der renommierten Marke Vaillant, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt, wurde 2007 auf den neuesten Stand gebracht. Der Eingangsbereich des Hauses führt Sie direkt zur Diele, die Zugang zum großzügigen Gäste-WC bietet, das ausreichend Platz für eine Dusche bereithält. Die Küche ist sowohl von der Diele als auch vom Esszimmer aus zugänglich und bietet genug Raum für einen Esstisch. Das behagliche Wohnzimmer ist ebenfalls direkt mit dem Esszimmer verbunden. Von dort aus erreichen Sie die weitläufige Terrasse, die mit ihrer Treppe direkt in den wunderschönen, großen Garten führt. Im Obergeschoss gelangen Sie über eine Wendeltreppe aus dem Wohnzimmer. Diese Etage bietet ein geräumiges, lichtdurchflutetes Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wannenbad mit Fenster. Die Diele im Obergeschoss ist ebenfalls geräumig und vielseitig nutzbar. Ein Tipp: Sollte die Küche ins Esszimmer integriert werden, besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Schlafzimmer im Erdgeschoss einzurichten. Ein Architekt bestätigte zudem mündlich die Möglichkeit, einen Baukörper von ca. 6m x 14m neu zu errichten oder die bestehende Immobilie entsprechend zu erweitern, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Diese Immobilie vereint Ruhe und Zentralität und bietet großes Potenzial zur persönlichen Gestaltung. Erleben Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Sankt Augustin.

Ausstattung

- Gäste-WC vorhanden - Kabel- und Sat-TV Anschluss - Terrasse mit Zugang zum Garten - Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum oder Freizeitaktivitäten - Objekt ist unterkellert, ideal für Lagerung nutzbar - Zentralheizung mit Gasbefeuerung mit Warmwasseraufbereitung - Klinkerfassade - eingefriedetes



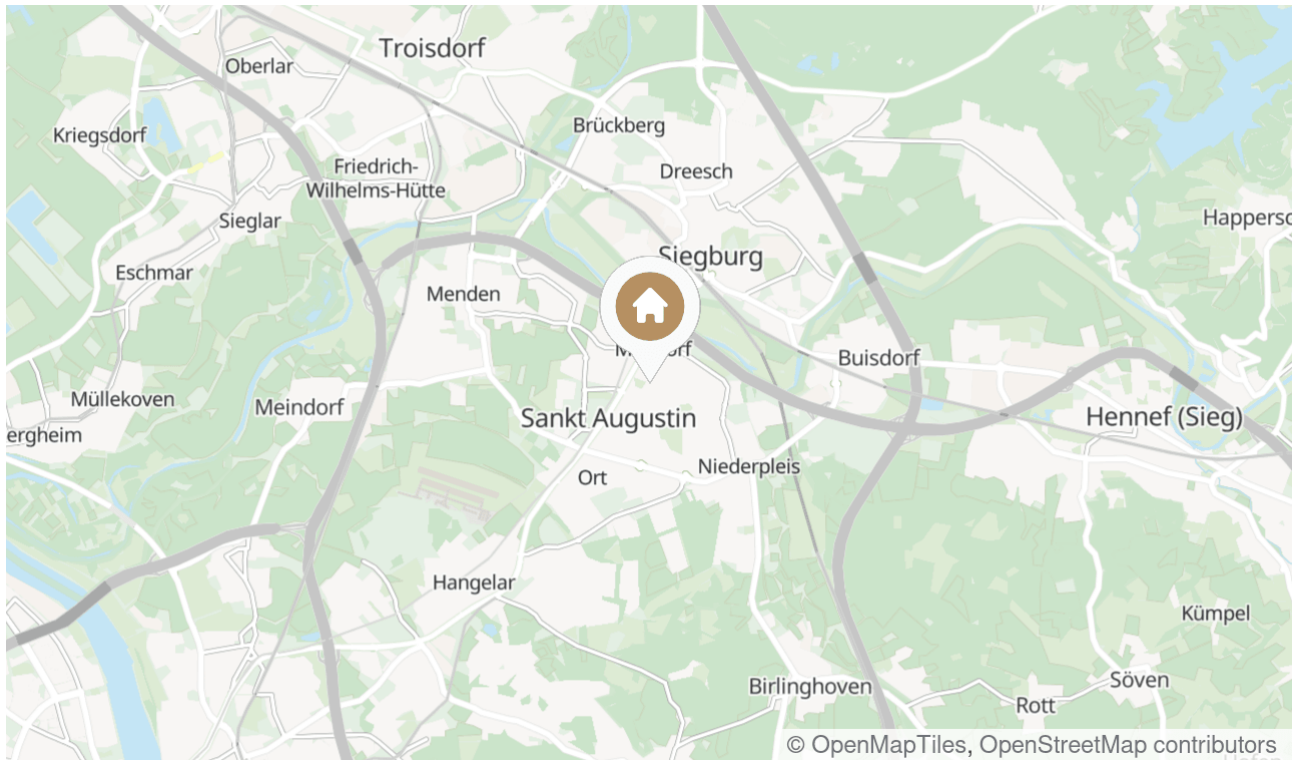
Grundstück - Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden - Keller mit Kelleraußentreppe - doppelzügiger Kamin vorhanden (einer belegt durch Gasheizung) - Wannenbad mit Fenster



Lage & Umgebung

53757 Sankt Augustin

Die Immobilie befindet sich in Sankt Augustin-Ort. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das regionale Straßennetz. Die nächste Stadtbahnhaltestelle „Sankt Augustin Zentrum“ ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht über die Linie 66 eine schnelle Verbindung nach Bonn und Siegburg. Mehrere Buslinien sorgen zusätzlich für eine hervorragende innerstädtische Mobilität. Der ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn liegt nur ca. 2,4 Kilometer entfernt und bietet direkte Verbindungen nach Köln, Frankfurt und darüber hinaus. Autofahrer profitieren von der Nähe zu den Autobahnen A3 und A560. Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum HUMA Outlet Center, das eine breite Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten und gastronomischen Angeboten bietet. Hier finden sich unter anderem ALDI, EDEKA, verschiedene Restaurants/ Café sowie eine Eisdiele – alles bequem fußläufig erreichbar und ideal für den täglichen Bedarf. Für Familien besonders attraktiv ist das gute Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Kindergärten und Grundschulen – wie die Katholische Grundschule Sankt Martin – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus ist mit der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg auch eine renommierte Hochschule direkt vor Ort angesiedelt. Ein Fitness-Studio über dem Lidl ist ebenfalls vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch das nahegelegene Ärztehaus neben dem HUMA am Markt mit Augenarzt, Frauenarzt, Zahnarzt, Radiologen sowie Apotheken sichergestellt. Die Kinderklinik Sankt Augustin befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Grünflächen, Spazierwege und Naherholungsgebiete laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Zentralität und Lebensqualität.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-05-19

Endenergiebedarf

213,9 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1958

Wesentlicher Energieträger

ERDGAS_LEICHT

Befeuerungsart

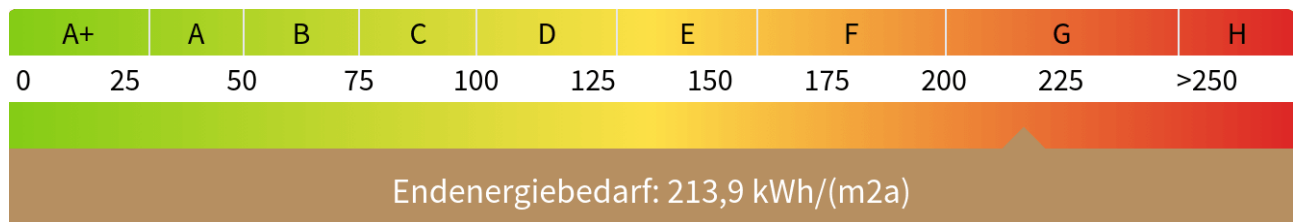
Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





Rückansicht



Hausansicht



Vorgarten



Terrasse



Diele



Bad



Küche



Wohnen-Essen



Essen-Arbeiten



Schlafen

Kontakt

Telefon: 00492241174323

E-Mail: s.wagenblasst@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Sascha Wagenblasst

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

