



Haus

**Wohnen über den Dächern -
Zweifamilienhaus mit
traumhafter Aussicht**

**Objekt-Nr.:
66275-8435**

labels.forSale

in 53721 Siegburg





Details

Preise	Kaufpreis	775.000 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 184 m²
	Zimmer	4
	Grundstücksfläche	field.approximately 1.727 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1975
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	teilweise
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	2
	Separate WCs	1
	Balkone	1
	Terrassen	1
	Gäste-WC	✓
Ausstattung		



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 1

Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus bietet einen traumhaften Weitblick ins Gebirge und ins Grüne, der besonders vom Erdgeschoss genossen werden kann. Die Wohnungsgröße im Erdgeschoss beträgt ca. 120 m² und hat einen Mietzins von aktuell 1.400,00 € monatlich. Die Gartengeschosswohnung hat eine Größe von ca. 64 m² und einen aktuellen Mietzins von 675,00 € monatlich. Bei den Beträgen handelt es sich um die Warmmieten, wobei für beide Wohnungen Erhöhungspotenzial besteht. Beim Betreten des Erdgeschosses gelangt man über die Diele direkt in den offen gestalteten Wohn-, Küchen- und Essbereich, der dank hellen Fliesen und bodentiefer Fenster von Licht durchflutet wird und einen herrlichen Ausblick eröffnet. Die Holzbalken und Holzverkleideten Decken sorgen für ein Wohlfühlambiente. Im Wohnzimmer befindet sich außerdem eine großzügige Kaminecke, welche über drei Stufen erreicht werden kann und durch Fenster mit elektrischen Rollläden direkten Ausblick in den Garten bietet. Vom Wohnzimmer aus besteht auch der Zugang zum Balkon, der zum Verweilen und Genießen einlädt. Dieser ist mit einer Markise ausgestattet. Das Schlafzimmer liegt gleich nebenan und bietet ebenfalls einen direkten Balkonzugang. Angrenzend befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, das durch ein Tageslichtfenster zusätzlichen Komfort bietet. Ein separates Gäste-WC gleich im Eingangsbereich rundet das Raumangebot dieser Ebene ab. Auch dieses ist mit einem Tageslichtfenster ausgestattet. Beim betreten der Wohnung im Gartengeschoss sind alle Räume durch einen Flur miteinander verbunden. Auf der rechten Seite befindet sich die Küche und zur linken Seite befinden sich das Schlafzimmer, sowie das Wohn- bzw. Esszimmer. Am Ende des Flurs findet man das Badezimmer mit Dusche. Durch die Hanglage und die Bodentiefen Fenster profitieren auch die Räume im Untergeschoss von einer angenehmen Helligkeit und einem Blick in den Gartenbereich. Ein separater Teil des Gartengeschosses verfügt über einen



großzügigen Raum, welcher aktuell als Partykeller genutzt wird. Dieser bietet viel Platz für Abstellmöglichkeiten, Fitness oder kreative Projekte. Er steht beiden Mietparteien zur Verfügung. Die Erdgeschosswohnung gelangt direkt über eine Wendeltreppe im Eingangsbereich in den Kellerbereich des Gartengeschosses und auch zu den zum Erdgeschoss gehörigen Räumen wie dem Vorratsraum. Dieses Haus ist vielseitig nutzbar und beispielsweise auch ideal für den Eigenbedarf von Familien geeignet.

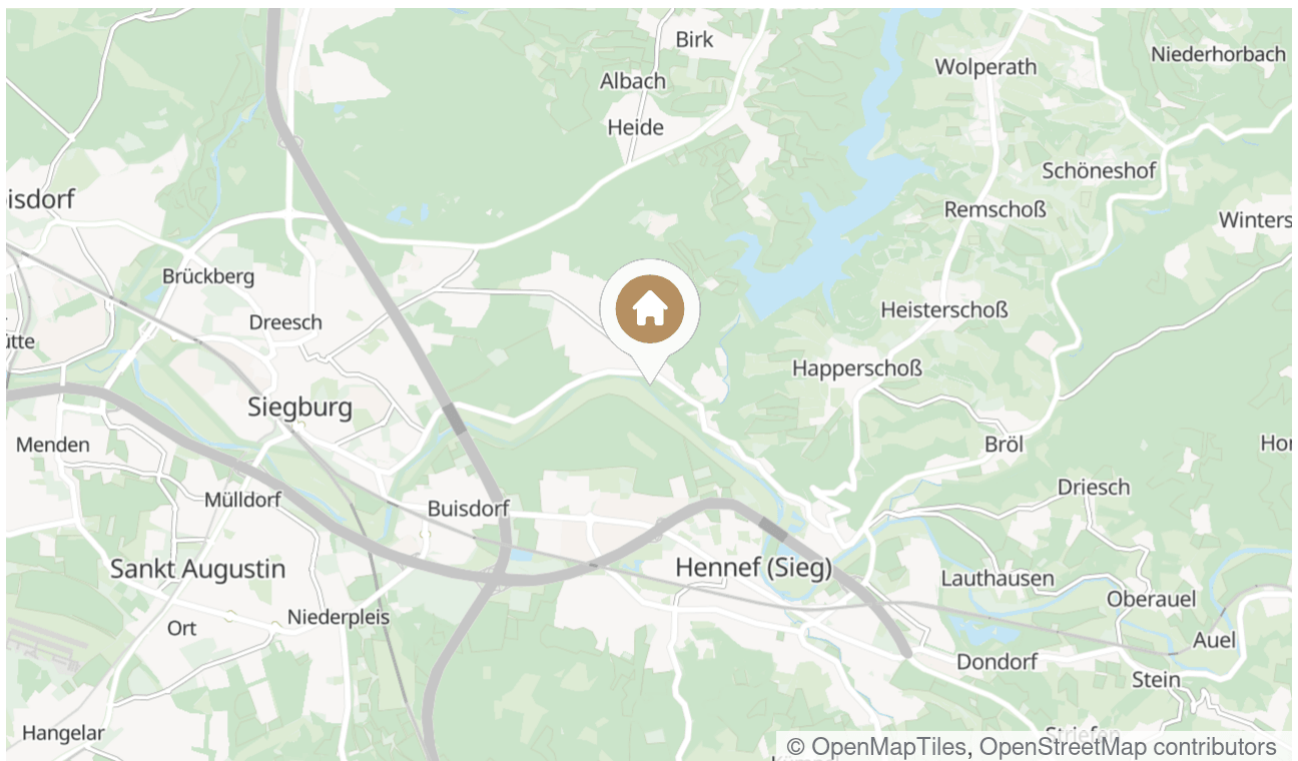
Ausstattung

- große Gartenfläche - weitreichender Ausblick ins Grüne - voll vermietet -
Garage + lange Einfahrt - bodentiefe Fenster - Gäste-WC mit Tageslichtfenster -
genügend Stauraum - separate Eingänge - Erhöhungspotenzial der Miete -
Glasfaseranschluss beantragt

Lage & Umgebung

53721 Siegburg

Die Immobilie liegt in einer bevorzugten Wohnlage von Siegburg, die durch eine ruhige und gepflegte Umgebung geprägt ist. In der unmittelbaren Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Schulen und ärztliche Einrichtungen, sodass alle wichtigen Anlaufpunkte schnell erreichbar sind. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern aus und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld. Der Freizeitwert ist hoch: Parks, Grünflächen sowie die reizvolle Umgebung des Siebengebirges und der Sieg laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Auch die Anbindung überzeugt: Über die nahegelegene A3 und die B56 sind sowohl Köln als auch Bonn in kurzer Zeit erreichbar. Der ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung in die umliegenden Großstädte und darüber hinaus. Somit bietet die Lage am Alten Grenzweg die ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und ausgezeichnete regionaler sowie überregionaler Erreichbarkeit.



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

2032-09-30

Endenergiebedarf

178,5 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

1995

Wesentlicher Energieträger

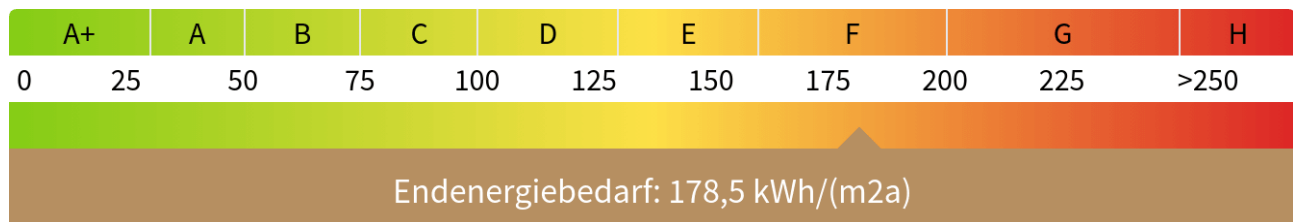
Öl

Befeuerungsart

Öl

Energieausweis

2014







Wohnzimmer EG



Kaminbereich EG



Gartengeschoss



Gartengeschoss



Gartengeschoss



Gartengeschoss



Gartengeschoss



Kontakt

Telefon: 02241/ 1743-19

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Felix Halstrick

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

