



## 53721 Siegburg

# Mehrgenerationenhaus in Siegburg am Wald zu verkaufen



**798.000 €**

Kaufpreis

**233 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1184 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immomarkt24 UG**

André Bergmann

Tel.: 004922427470

info@immomarkt-24.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	233 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	95 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	328 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.184 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Preise & Kosten

Kaufpreis	798.000 €
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.09.2035
Baujahr (Haus)	1990
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	198.09



## Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### Bodenbelag

Marmor ✓

Estrich ✓

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- individuelle Planung mit Architekten
- im Erdgeschoss Fußbodenheizung
- Öl-Zentralheizung
- teilweise doppelflüglige Holztüren vom Schreiner
- das massive Treppenhaus ist mit italienischem Marmor belegt
- Fliesen, Marmor, Laminat als Bodenbelag
- großer Garten
- 3 Stellplätze



## Beschreibung

Das 1990 massiv erbaute Architektenhaus, liegt am Rande von Siegburg. Es verfügt über 7 Zimmer, 4 Bäder und 4 Schlafzimmer.

Mit einer Wohnfläche von ca. 233 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, zur teilweisen Vermietung oder als großzügiges Zuhause für die große Familie.

Das Erdgeschoss besticht mit einem großen Wohnzimmer mit Essbereich (ca. 60 m<sup>2</sup> groß). Dort befindet sich ein Ausgang auf die zum Teil überdachte Terrasse und dem Garten. Die große Küche ist funktionell mit einem Essplatz eingerichtet. Die Diele bietet Zugang zum Hauswirtschaftsraum und zum Gäste-WC.

Das Obergeschoss hat ein Gästezimmer, zwei Schlafzimmer mit einem Ankleidezimmer und zwei Bäder.

Im Dachgeschoss hat das großzügige Atelier ein komfortables Wannenbad.

Das Untergeschoss ist mit einem großen Hobbyraum und einem Zimmer mit einem Duschbad ausgestattet. (zurzeit kurzzeitig vermietet)

Neben dem Haus wurden Garagen erbaut, und durch Nutzungsänderung ein zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Es sind 2 Zimmer und ein Duschbad untergebracht (ca. 42 m<sup>2</sup> groß).

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar und bietet eine seltene Gelegenheit, ein geräumiges und vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Siegburg zu erwerben.

## Lage

Siegburg verfügt über eine gute Infrastruktur. Kurze Wege bis zur Innenstadt, die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist optimal, daher sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs schnell und einfach zu erreichen.

Es sind zahlreiche Einrichtungen für Freizeit und Sport vorhanden.

Anbindung zu den großen Metropolen wie Köln und Bonn sind durch den Nahverkehr sowie durch Autobahnen in der Nähe gegeben.

Wanderwege führen durch das Naturschutzgebiet der Siegauen, der Wahnbachtalsperre und des Kaldauer Waldes.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 198.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Bitte wenden Sie sich bei Fragen und einem persönlichen Besichtigungswunsch an uns. Gerne beraten wir Sie bei Kauf, Verkauf oder Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie.

Termine auch nach Vereinbarung.



Wir sind erreichbar unter:                      Telefon: 02242 7470

Bitte informieren Sie sich auch auf unserer Homepage:                      [www.immomarkt-24.de](http://www.immomarkt-24.de)

Ihr Makler mit Herz und Seele !









# IMMOMARKT24<sup>®</sup>

Hierbei handelt es sich um ein  
**Kurz-Exposé!**

Bei Anfragen senden wir ihnen  
gerne weitere Informationen zu,  
wie:

- Lageplan
- Grundrisse
- Weitere Bilder

Erfahrung · Verkauf · Beratung · Energieausweis



**Makler mit Herz  
und Seele**

IMMOMARKT24<sup>®</sup>

