

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sankt Augustin

### Provisionsfrei - Einfamilienhaus mit Garten und Garage



Objekt-Nr. OM-428007

### Einfamilienhaus

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Philipp

Steinweg 2  
57575 Sankt Augustin  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	295,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	97,27 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Projekt mit Herz – ein Zuhause zum Gestalten

Dieses charmante Wohnhaus aus einer Zeit, in der Häuser noch mit Substanz gebaut wurden, bietet die ideale Basis für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen möchten. Das Haus war bis zuletzt durchgehend bewohnt und ist sofort bezugsfertig – gleichzeitig lädt es dazu ein, mit handwerklichem Geschick und eigenen Ideen Schritt für Schritt zu wachsen. Ein perfekter Start für junge Familien, die Platz suchen und Freude daran haben, ihr Zuhause ganz nach ihren Vorstellungen zu formen.

Raumaufteilung

Das Haus überzeugt mit einer klaren, familienfreundlichen Aufteilung auf zwei Ebenen:

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Flur, Küche, Bad sowie Heizungs- und Vorratsraum

Obergeschoss: Drei Schlafzimmer – ideal für Eltern mit ein bis zwei Kindern oder als Homeoffice-Lösung

Ohne Keller – dafür mit großzügigen Nutzflächen im Erdgeschoss

Großzügige Zusatzflächen – ein echter Bonus

Was dieses Objekt von vielen anderen abhebt: Ein Anbau, der bislang als Garage genutzt wurde, schließt zwei weitere Räume ein, die vielfältig einsetzbar sind – als Lager, Werkstatt, Hobbyraum oder einfach als der dringend benötigte Platz für Fahrräder, Gartengeräte, Werkzeug und all das, was zum Familienleben dazugehört.

Garten & Terrasse – Außenleben mit Perspektive

Der Garten mit seiner leichten Hanglage bietet interessante Gestaltungsmöglichkeiten und eine natürliche Gliederung des Außenbereichs. Highlight ist der Anbau im oberen Bereich mit Terrassenfläche – ein einladender Ort für gesellige Grillabende, entspannte Sommerabende oder als Spielbereich mit Weitblick.

Zustand & Potenzial

Das Haus ist vollständig funktionstüchtig und wurde laufend genutzt. Für Käufer, die das Potenzial in einem Objekt erkennen und nicht vor Renovierungsarbeiten zurückschrecken, bietet sich hier eine echte Chance: Mit überschaubarem Einsatz lässt sich ein Wert schaffen, der am Markt kaum zu finden ist.

Hinweis zur Raumhöhe

Wie für Häuser dieser Bauzeit typisch, sind die Deckenhöhen im Erdgeschoss teils niedriger (ca. 2,00–2,20 m). Das verleiht den Räumen eine gemütliche, behagliche Atmosphäre – ganz im Sinne des ursprünglichen Charakters des Hauses. Wer den Charme älterer Gebäude schätzt und seinen Fokus auf Grundstück, Raumaufteilung und Entwicklungspotenzial legt, wird sich hier schnell wohlfühlen.

## Ausstattung

Gasheizung (2016, Wartung 05/2026)

Bad vor 10 Jahren erneuert

Elektrik aus den 1980-2000

Holzfenster

Das Haus war bis zuletzt bewohnt und es ist alles funktionstüchtig

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

**Lage**

Die Immobilie liegt in Sankt Augustin-Birlinghoven – einem überschaubaren, gewachsenen Ortsteil mit eigenem Charakter und guter Alltagstauglichkeit für Familien. Für die tägliche Versorgung ist vieles schnell erledigt: Ein Supermarkt ist bequem zu Fuß erreichbar, ebenso Kindergarten, Apotheke und eine Bushaltestelle – ideal, wenn der Alltag ohne lange Fahrten funktionieren soll.

Gleichzeitig bietet Birlinghoven einen starken Freizeit- und Naturfaktor: Der Birlinghovener Wald und das grüne Umfeld machen spontane Spaziergänge, Fahrradrunden und „raus mit den Kindern“-Nachmittage besonders einfach. Ein weiteres Plus ist der besondere Standortcharakter durch das Schloss Birlinghoven mit Parkanlage als prägendes Wahrzeichen im Ortsteil. Außerdem befindet sich mit dem Fraunhofer-Institutszentrum Schloss Birlinghoven ein renommierter Forschungsstandort direkt vor Ort – ein Merkmal, das Birlinghoven zusätzlich attraktiv und gefragt macht. Über die Busanbindung bleiben auch Ziele in der Umgebung (z. B. Richtung Siegburg/Bahnanschluss) gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	350,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



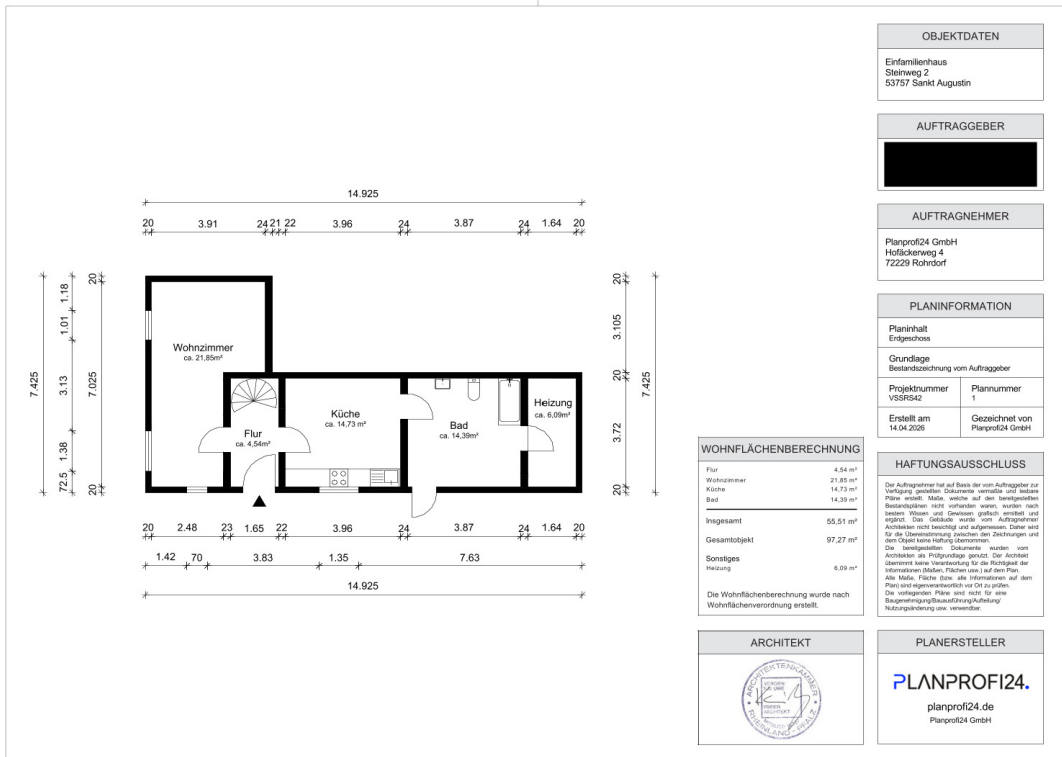
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

