

Exposé

Reihenhaus in Siegburg

Helles, freundliches 3-Zimmer-Reihenhaus an Sieg & Naturschutzgebiet Siegburg



Objekt-Nr. OM-440363

Reihenhaus

Verkauf: **470.000 €**

Ansprechpartner:
Ronald Peters

53721 Siegburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	175,00 m²	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	40,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das attraktive, zweistöckige Reihenhaus zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung und attraktive Lage aus und steht zum Verkauf für eine Übernahme ab 01.09.2026 oder nach Vereinbarung.

Die Hauswände sind aus massiven Mauerwerk und doppelschalige Haustrennwände. Außen ist ein mineralisches Wärmedämmverbund-system mit hellem Außenputz.

Die Fensterrahmen sind aus grundimprägniertem Edelholz mit 3-fach Verglasung.

Ein Badezimmer & ein separates Gäste WC bieten allen Bewohnern und Gästen genügend Raum für die Morgenroutine.

Und in den Zimmern findet jeder seinen Platz zur Entspannung.

Durch den Stellplatz, direkt vor dem Haus können Sie ihre Wocheneinkäufe entspannt ins Haus tragen.

Ein zweiter privater Stellplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Ebenfalls komfortabel ist der große Keller, der jede Menge Stauraum und Fenster bietet.

Es bietet sich auch an, ihn als zusätzlichen Raum bzw. Hobbyraum auszubauen.

Die Versorgung erfolgt über ein kleines, wohngebieteigenes ECOPlus KWK-Blockheizkraftwerk (Nahwärme) Tarif Öko-Therm

Niedrigenergiebauweise nach EnEv 2009 KfW 55

Der Garten liegt in westlicher Richtung und lädt zur Entspannung auf der Terrasse ein. Zudem herrscht hier durch die Bepflanzung eine private Atmosphäre.

Optional ist ein PKW - BMW im Preis enthalten.

Der Preis für die Immobilie samt Grundstück und zusätzlichem Stellplatz liegt bei 470.000 Euro.

Es liegt eine detaillierte Markteinschätzung von MLP vor, diese kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Verkauf von privat. Bitte keine Makleranfragen.

Ausstattung

neue Küche Nobilia , Wohnwand, Esstisch & Couchtisch in Buche Natur

Echtleder Couch , Schlafzimmer & Kinderzimmer.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in einem Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr und in unmittelbarer Nähe zur Siegaue.

Durch den abgeschlossenen Charakter der verkehrsberuhigten Sackgasse entsteht ein familiengeprägter Bereich, in dem Kinder schnell Freunde finden und in geschützter Umgebung spielen können.

Nach wenigen Metern am Spielplatz vorbei, laden Wander- und Radwege zur Freizeitgestaltung im direkt angrenzenden Naturschutzgebiet ein.

Die Lage ist somit ideal für Familien und alle anderen, die eine optimale Verbindung aus Freizeit im Naturschutzgebiet und städtischer Anbindung (Stadtzentrum mit ICE-Bhf. 1,5 km entfernt) suchen.

Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Diverse Supermärkte, Bäckereien, Restaurants sowie Schulen, Kitas, Fitnessstudios, Friseure u.v.m. erreichen Sie schnell fußläufig.

Die zentrale Anbindung in der Region zeigt sich auch bei den Entfernungen nach Bonn: 12km und Köln: 25km sowie der Flughafen Köln/Bonn: 16km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Spielplatz



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



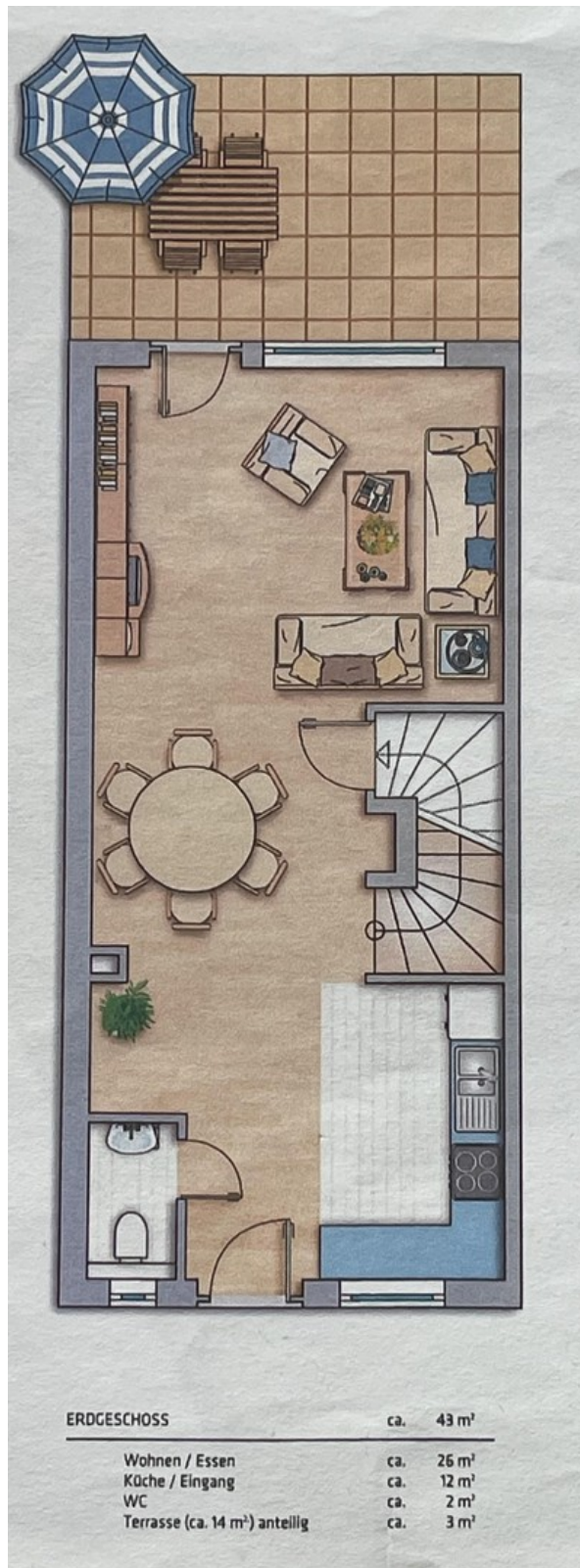
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

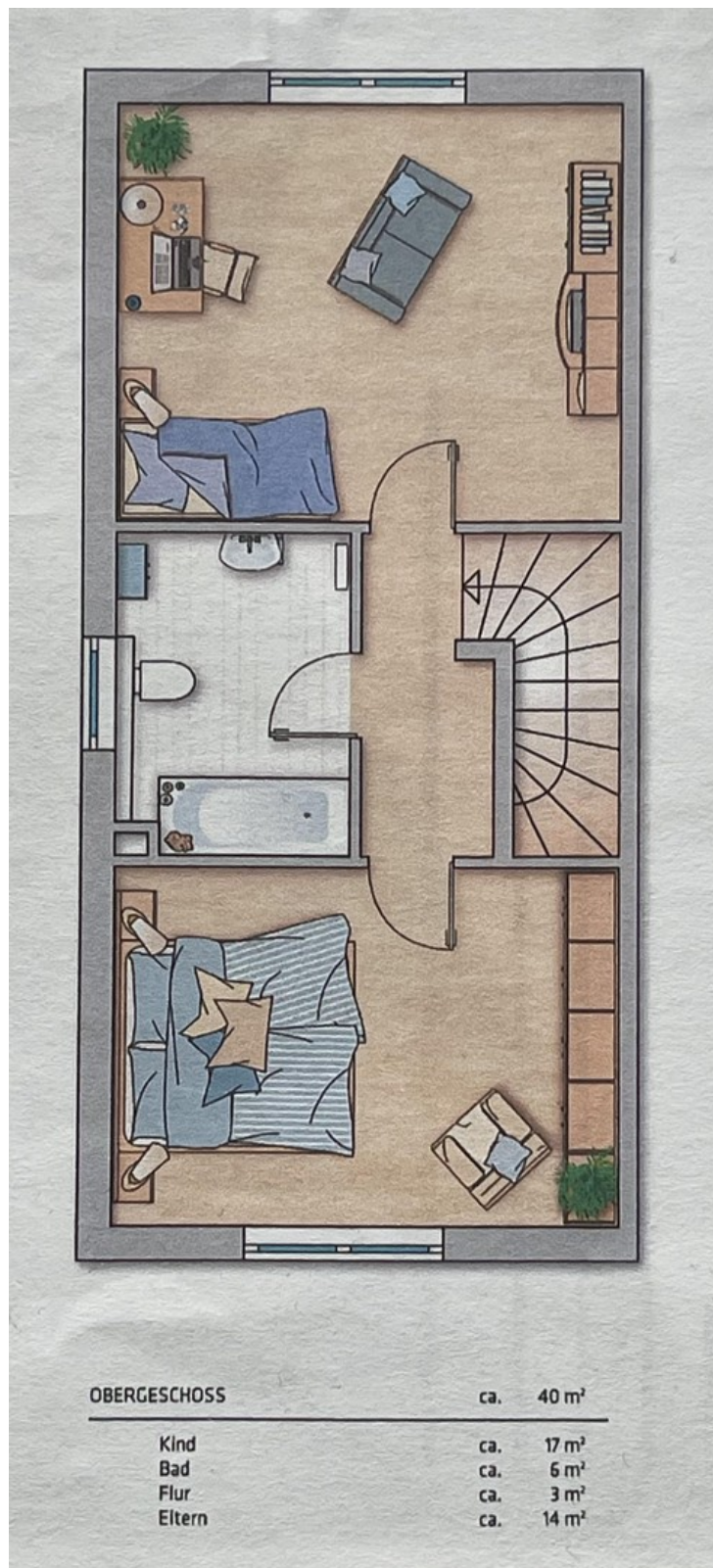


Exposé - Grundrisse



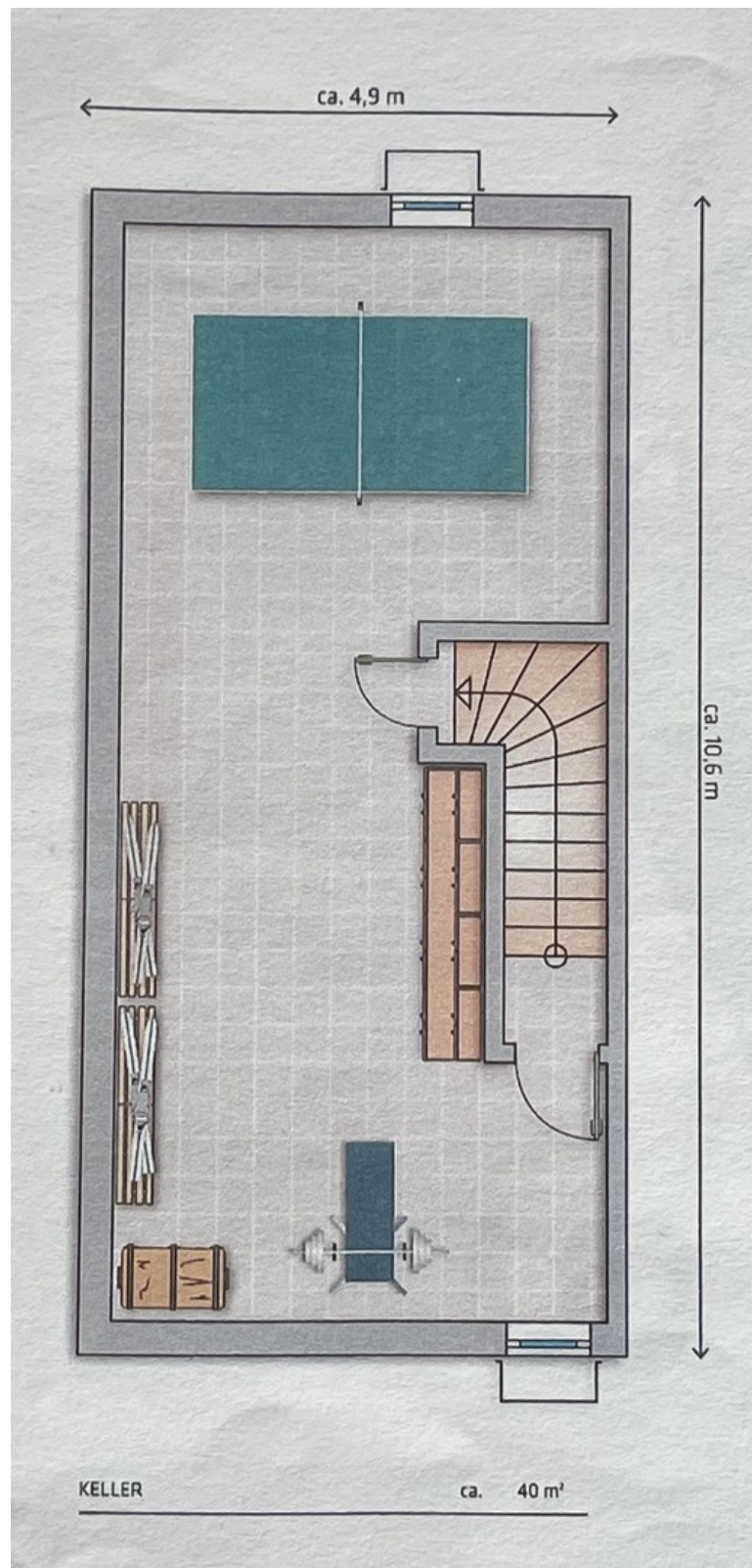
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller