

Exposé

Doppelhaushälfte in Sankt Augustin

Moderne Doppelhaushälfte mit Wärmepumpe, Photovoltaik und hochwertiger Ausstattung



Objekt-Nr. OM-451338

Doppelhaushälfte

Verkauf: **630.000 €**

53757 Sankt Augustin
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	208,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	160,52 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	55,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2016 fertiggestellt und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine insgesamt hochwertige und zeitgemäße Bauweise.

Auf insgesamt ca. 160,52 m² Wohnfläche verteilt sich das Haus auf fünf Zimmer und bietet ausreichend Platz für Familien sowie für Homeoffice Lösungen. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Badezimmer und ein zusätzliches Gäste WC.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich neben einem Wasch und Technikraum sowie einem Abstellraum auch ein großzügiger Hobbyraum, der aktuell als professionelles Heimkino genutzt wird.

Der Außenbereich umfasst einen Garten mit Terrasse sowie eine zusätzliche Dachterrasse. Eine Garage mit elektrischem Sektionaltor, Stromanschluss und Wallbox ist ebenfalls vorhanden. Ein Gartenhaus mit Stromanschluss bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand. Je nach individuellem Anspruch können vor dem Einzug kleinere Schönheitsarbeiten sinnvoll sein.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine umfangreiche und moderne Ausstattung:

- Luft-Wasser Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage aus 2024 mit ca. 10,44 kWp Leistung und ca. 11,52 kWh Speicher
- Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (ausgenommen Technik- & Abstellraum im Keller)
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern (ausgenommen Keller)
- Hochwertige Einbauküche
- Netzwerkanlüsse in allen Wohnräumen
- DSL 250 Mbit/s verfügbar (Glasfaser Anschluss ist beantragt)
- Zwei Badezimmer sowie ein Gäste WC
- Voll unterkellert mit vielseitig nutzbarem Hobbyraum (Heimkino)
- Garage mit elektrischem Tor, Stromanschluss und Wallbox
- Garten mit Terrasse sowie zusätzliche Dachterrasse
- Gartenhaus mit Stromanschluss

Die Immobilie kann auf Wunsch und nach Absprache vollständig möbliert übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Sankt Augustin im Ortsteil Birlinghoven.

Das Haus liegt an der durch den Ort führenden Hauptstraße und bietet dadurch eine sehr gute Erreichbarkeit sowie eine schnelle Anbindung in Richtung Bonn, Siegburg und die umliegenden Autobahnen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.

Die Lage eignet sich insbesondere für Käufer, die eine gute infrastrukturelle Anbindung und kurze Wege in die umliegenden Städte schätzen.

Infrastruktur:

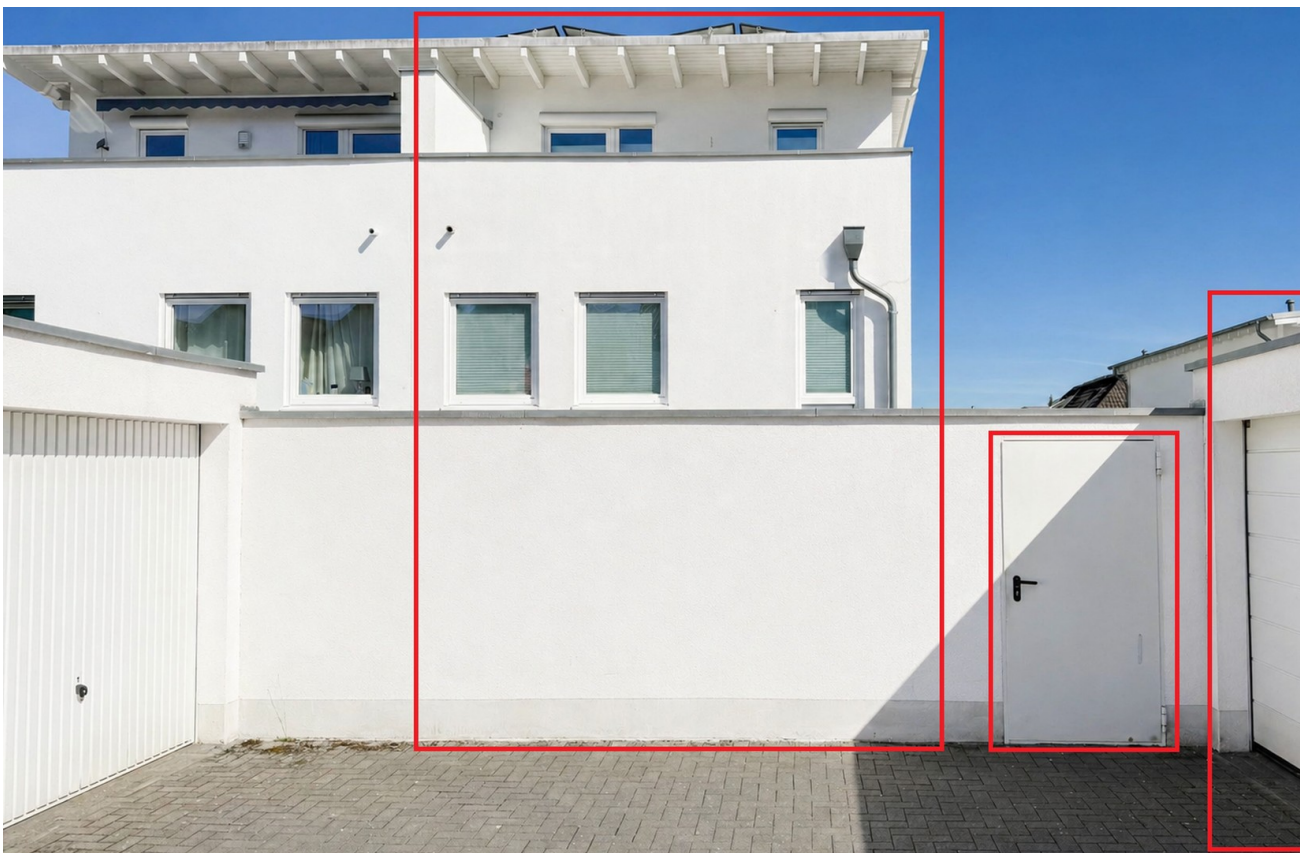
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Zugang Grundstück & Garage

Exposé - Galerie



Grundstück & Wärmepumpe



Terrasse

Exposé - Galerie



Gäste WC



Eingang Flur

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Waschkeller/Technik

Exposé - Galerie



Waschkeller/Technik



Keller Flur

Exposé - Galerie



Abstellraum



Keller Flur zum Hobbyraum

Exposé - Galerie



Heimkino



Heimkino

Exposé - Galerie



Hauptbad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ankleide



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Gäste Bad

Exposé - Galerie



Gäste Bad



Studio Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Studio Dachgeschoss



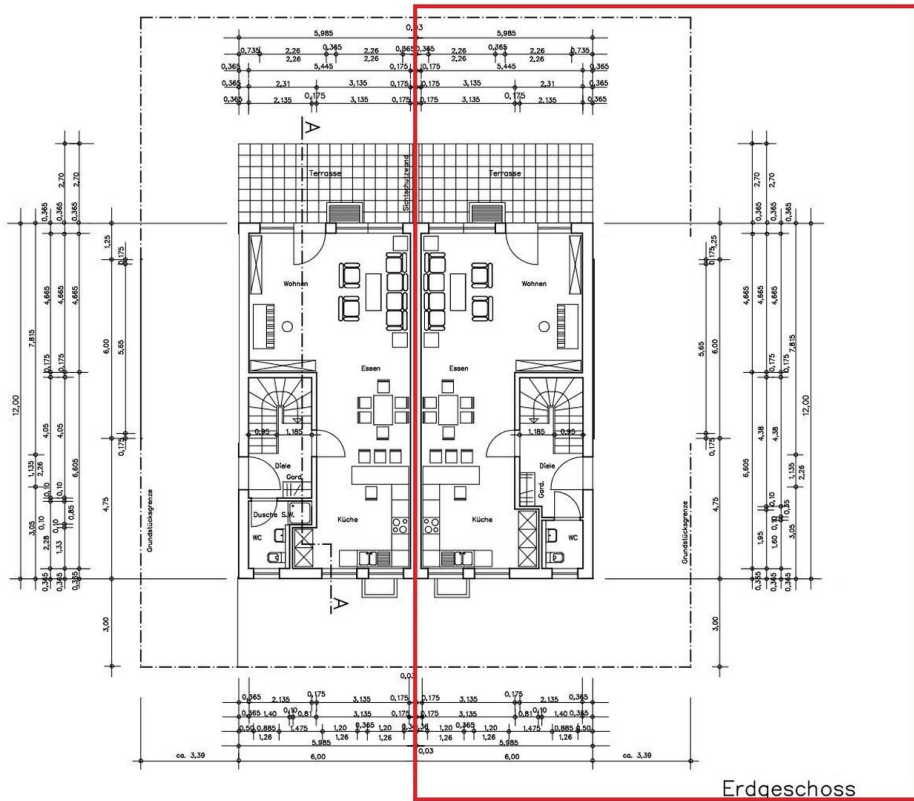
Dachterrasse

Exposé - Galerie

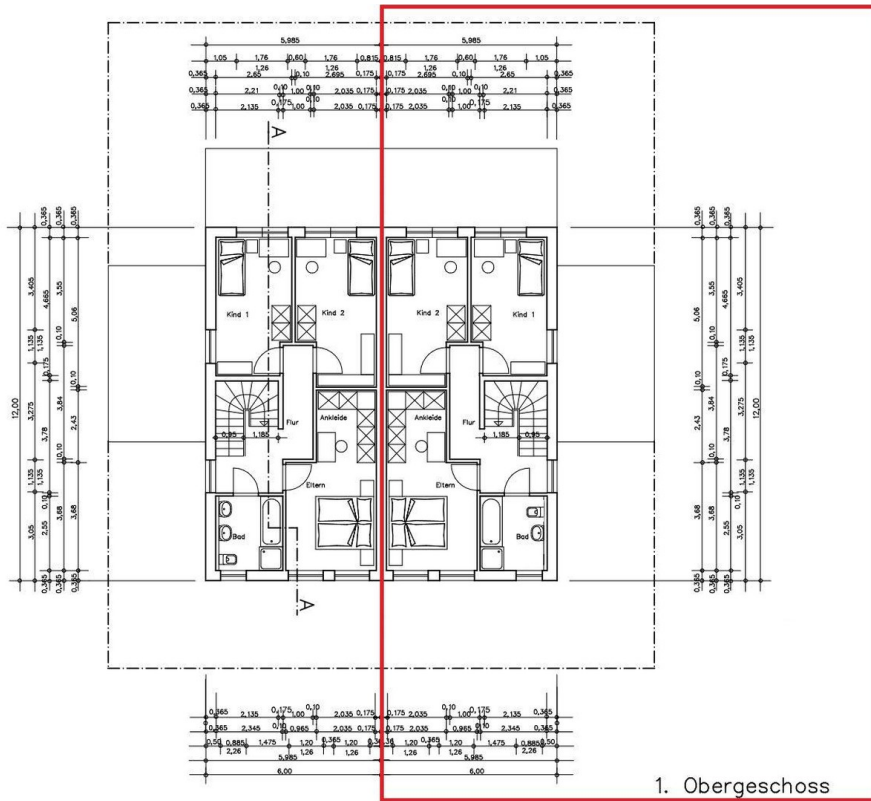


Dachterrasse

Exposé - Grundrisse

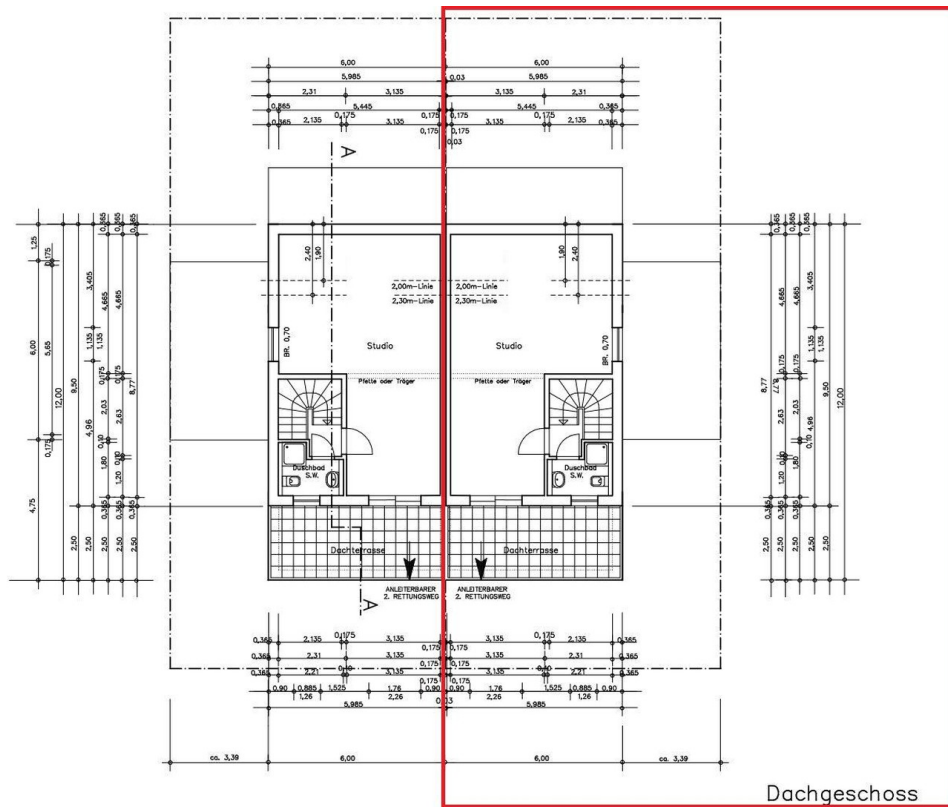


Erdgeschoss

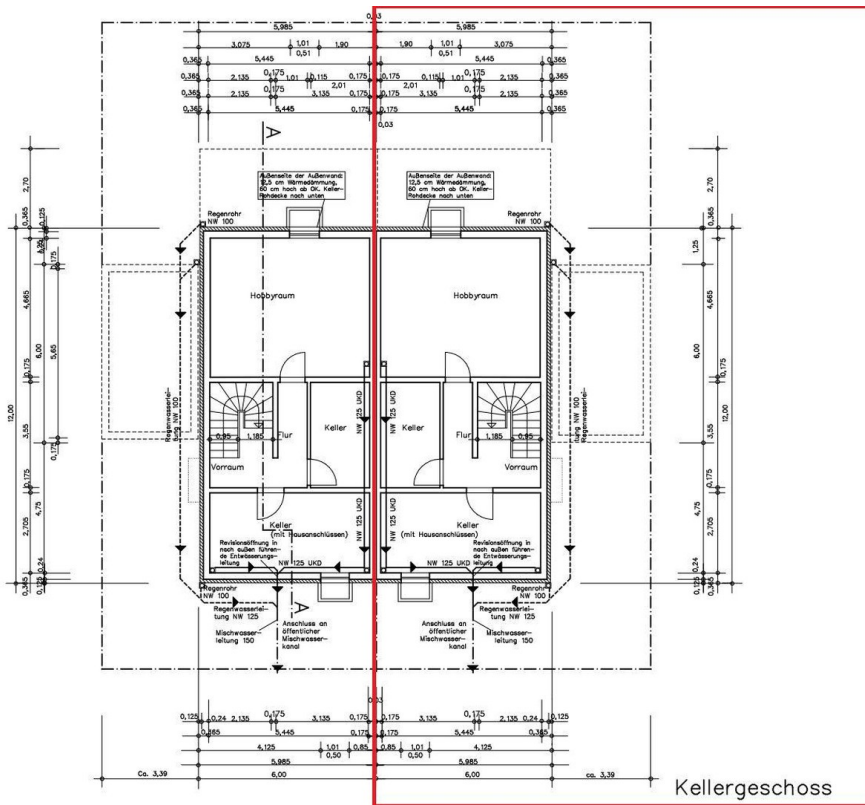


1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

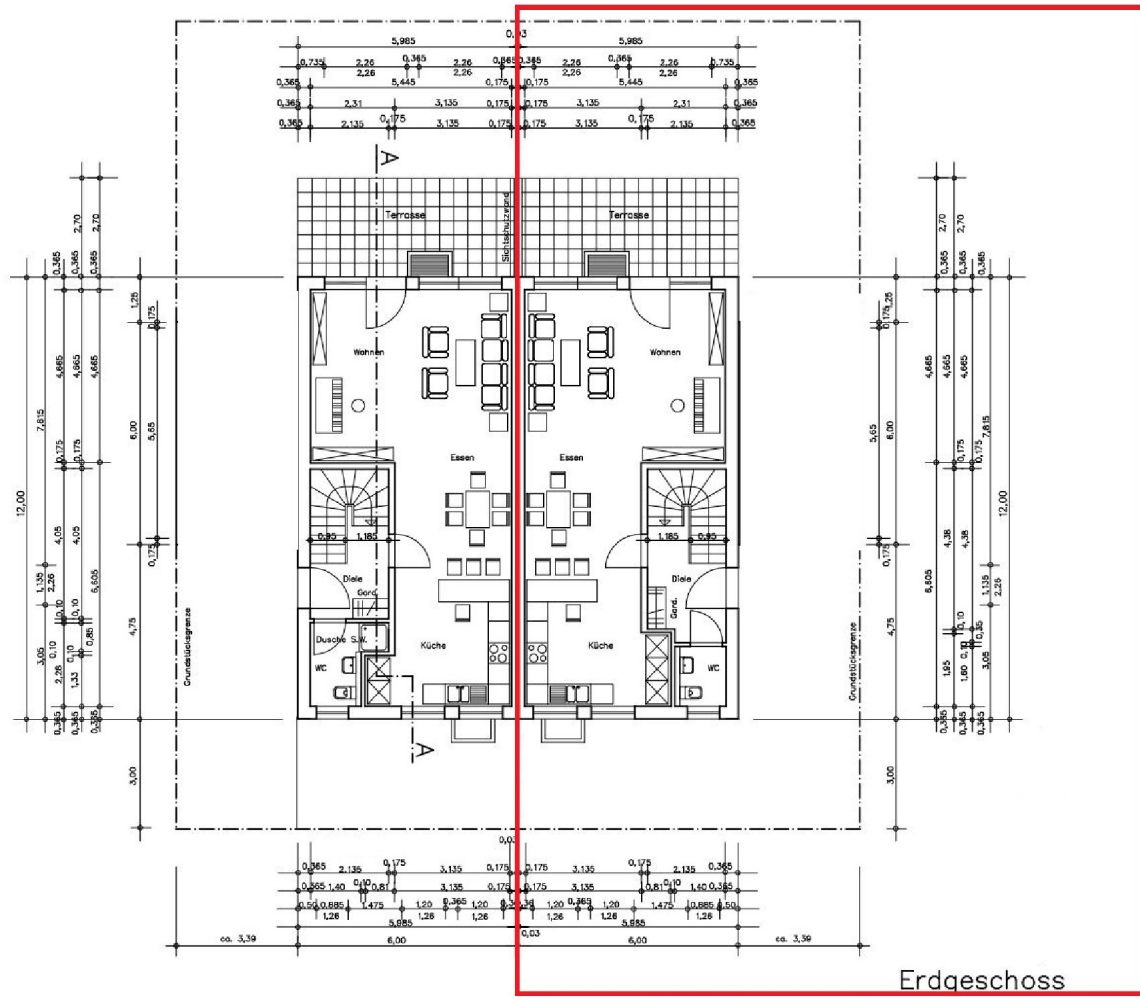


Dachgeschoss



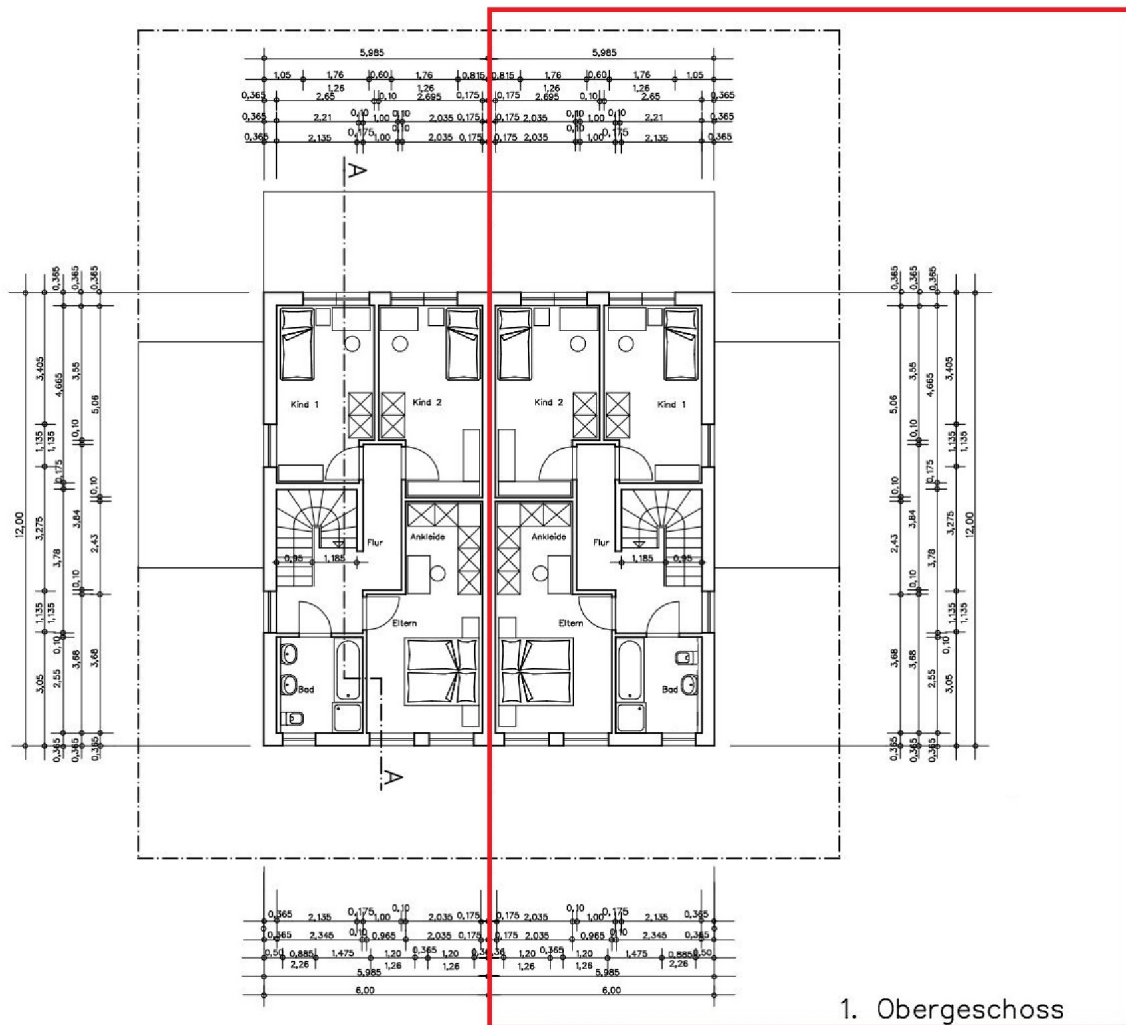
Keller

Exposé - Grundrisse

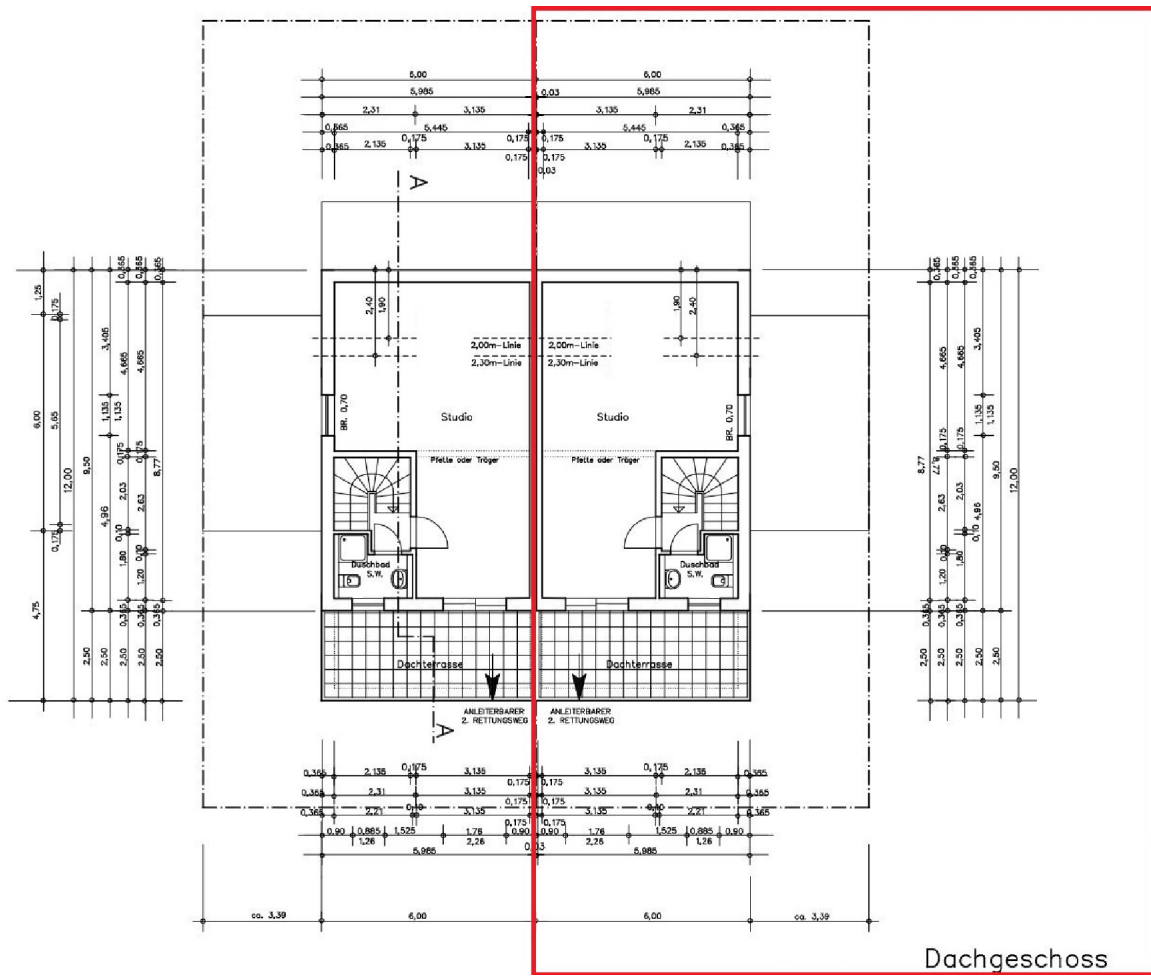


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

