

# Exposé

## Wohnung in Siegburg

### Vermietbare 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Siegburg – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-453640

### Wohnung

Verkauf: **159.900 €**

Ansprechpartner:  
Haus7 Immobilien GmbH - Tobias Jauck

Zur alten Fähre 31  
53721 Siegburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	46,25 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese renovierte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf 46,25 m<sup>2</sup> — mit eigenem Balkon, separater Küche und modernem Badezimmer.

Der helle Wohn- und Schlafbereich lässt sich flexibel einrichten: als klassisches Apartment mit abgegrenzter Schlafzone oder als kombinierter Wohn-Arbeitsraum. Große Fensterflächen sorgen für gute Lichtverhältnisse. Der 6 m<sup>2</sup> Balkon ergänzt die Wohnfläche nach außen — ideal für den Morgenkaffee oder Feierabend an der frischen Luft.

Für Kapitalanleger: Die Wohnung ist ab sofort verfügbar, das Hausgeld beträgt lediglich 195 €/Monat — eine solide Grundlage für eine langfristig stabile Vermietung.

Kein Maklerhonorar für Käufer (provisionsfrei).

## Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich renoviert und gepflegt.

Der Wohnbereich ist hell und offen gestaltet, sodass unterschiedliche Möblierungskonzepte möglich sind.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen die freundliche Atmosphäre.

Die Küche ist separat angeordnet und praktisch geschnitten, sodass Kochen und Wohnen klar voneinander getrennt bleiben.

Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und mit einer barrierearmen Dusche ausgestattet.

Helle Oberflächen und eine moderne Grundgestaltung schaffen eine ruhige Basis für individuelle Einrichtungsideen. Der Balkon ergänzt die Ausstattung sinnvoll und bietet zusätzlichen Freiraum.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Das Gebäude wird über eine zentrale Heizungsanlage versorgt und befindet sich in einem ordentlichen Gesamtzustand. Die gemeinschaftlichen Bereiche sind funktional und gepflegt, das Umfeld wirkt ruhig und gewachsen. Im Alltag profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz der Region. Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen sind gut erreichbar und sorgen für eine ausgewogene Verbindung zwischen praktischer Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld.

<https://www.haus7-immobilien.de/impressum>

## Lage

Die Wohnung liegt im östlichen Stadtgebiet von Siegburg in einem gewachsenen, ruhigen Wohnviertel. Die Lage punktet mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Grünflächen sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den ÖPNV ist gut — Siegburg/Bonn (S-Bahn, ICE-Haltepunkt) liegt in wenigen Minuten Fahrtzeit. Von dort sind Köln Hbf und Bonn Hbf schnell und direkt erreichbar, was die Wohnung besonders für Pendler attraktiv macht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

