

# Exposé

## Wohnung in Siegburg

### Exklusives Wohnen in der Alfred-Keller-Straße mit Schwimmbad, Sauna und Fitness Raum



Objekt-Nr. OM-457090

#### Wohnung

Verkauf: **581.000 €**

Ansprechpartner:  
Aram Simon

53721 Siegburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modern. Nachhaltig. Urban: Exklusives Wohnen in der Alfred-Keller-Straße Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das maximale Lebensqualität mit zukunftsweisender Nachhaltigkeit verbindet. In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Siegburg entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit nur 10 exklusiven Wohneinheiten. Dieses Neubauprojekt setzt neue Maßstäbe für energieeffizientes Leben: Dank der Zertifizierung nach dem strengen KfW 40 Standard mit QNG-Siegel (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) profitieren Sie nicht nur von minimalen Energiekosten, sondern auch von maximalen staatlichen Fördermöglichkeiten und zinsgünstigen Krediten. Ob als Eigennutzer oder zukunftsorientierter Kapitalanleger – hier investieren Sie in bleibenden Wert. Die Highlights des Projekts auf einen Blick KfW 40 mit QNG-Siegel: Garantiert höchste Energieeffizienz und Zugang zu attraktiven Fördergeldern. Nur 10 Wohneinheiten: Eine familiäre und private Eigentümergemeinschaft sorgt für ein harmonisches Wohnumfeld. Top-Lage in Siegburg: Die Alfred-Keller-Straße bietet eine perfekte Anbindung an die Innenstadt und den ICE-Bahnhof. Zukunftssichere Technik: Nachhaltige Energieversorgung schützt Sie langfristig vor steigenden Nebenkosten. Warum diese Lage überzeugt Die Alfred-Keller-Straße in Siegburg kombiniert die Vorzüge des urbanen Lebens mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und charmante Cafés der Siegburger Innenstadt sind schnell erreichbar. Pendler schätzen die hervorragende Anbindung über den ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn in Richtung Köln und Frankfurt am Main.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist Gehoben

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Böden, Malerarbeiten sowie Innentüren sind vom Käufer in Eigenleistung zu erbringen.

Die Visualisierung ist Abbildung ähnlich es kann Abweichungen in der Umsetzung geben.

## Lage

Die Alfred-Keller-Straße bietet eine perfekte Anbindung an die Innenstadt und den ICE-Bahnhof. Warum diese Lage überzeugt Die Alfred-Keller-Straße in Siegburg kombiniert die Vorzüge des urbanen Lebens mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und charmante Cafés der Siegburger Innenstadt sind schnell erreichbar. Pendler schätzen die hervorragende Anbindung über den ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn in Richtung Köln und Frankfurt am Main.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie

## Haus A

Erdgeschoss W1	[m <sup>2</sup> ]
Flur	2,90
Kor Ess/ Wohnen	38,90
Schlafen	15,55
Kind	14,75
Bad	7,25
WC	1,55
Terrasse (25%)	2,90
<b>gesamt:</b>	<b>83,80</b>

Obergeschoss W3	[m <sup>2</sup> ]
Flur	2,90
Kor Ess/ Wohnen	38,90
Schlafen	15,55
Kind	14,75
Bad	7,25
WC	1,55
Balkon (25%)	1,80
<b>gesamt:</b>	<b>82,70</b>

Staffelgeschoss W5	[m <sup>2</sup> ]
Flur	4,90
Kochen	22,10
Essen/Wohnen	31,10
Schlafen 1	18,85
Schlafen 2	16,80
Bad	6,35
Terrasse (25%)	1,73
<b>gesamt:</b>	<b>101,83</b>

Kellergeschoss	[m <sup>2</sup> ]
Schleuse	3,40
Flur 1	3,55
Flur 2	11,00
Technik	7,70
Waschraum	6,95
ASR 1	3,33
ASR 2	4,10
ASR 3	4,10
ASR 4	4,10
ASR 5	4,20
Gem ASR	8,80
Pool	50,13
Sauna	4,70
<b>gesamt:</b>	<b>116,00</b>

Erdgeschoss W2	[m <sup>2</sup> ]
Kor Ess/ Wohnen	33,90
Schlafen	14,80
Bad	6,20
Terrasse (25%)	2,90
<b>gesamt:</b>	<b>57,80</b>

Obergeschoss W4	[m <sup>2</sup> ]
Kor Ess/ Wohnen	33,90
Schlafen	14,80
Bad	6,20
Balkon (25%)	1,80
<b>gesamt:</b>	<b>56,70</b>

**Berechnung Bedarf Fahrradstellplätze gem StellplatzVO**  
 10 Wohneinheiten x 1,5 Fahrradstellplätze = 15 Stellplätze  
 Nachweis der Fahrradstellplätze  
 je Haus befinden in der Nähe des Haupteinganges sechs  
 Fahrradstellplätze in Summe = 12 Stück  
 Die restlichen drei notwendigen Fahrradstellplätze finden im  
 gemeinsamen Abstellraum genügend Platz zum abstellen der  
 Fahrräder

## Haus B

Erdgeschoss W1	[m <sup>2</sup> ]
Flur	2,90
Kor Ess/ Wohnen	38,90
Schlafen	15,55
Kind	14,75
Bad	7,25
WC	1,55
Terrasse (25%)	2,90
<b>gesamt:</b>	<b>83,80</b>

Obergeschoss W3	[m <sup>2</sup> ]
Flur	2,90
Kor Ess/ Wohnen	38,90
Schlafen	15,55
Kind	14,75
Bad	7,25
WC	1,55
Balkon (25%)	1,80
<b>gesamt:</b>	<b>82,70</b>

Staffelgeschoss W5	[m <sup>2</sup> ]
Flur	4,90
Kochen	22,10
Essen/Wohnen	31,10
Schlafen 1	18,85
Schlafen 2	16,80
Bad	6,35
Terrasse (25%)	1,73
<b>gesamt:</b>	<b>101,83</b>

Kellergeschoss	[m <sup>2</sup> ]
Schleuse	3,40
Flur 1	4,30
Flur 2	9,05
Technik	10,95
Waschraum	8,95
ASR 1	3,75
ASR 2	3,70
ASR 3	3,70
ASR 4	3,70
ASR 5	3,65
Gem ASR	10,75
Fitness	75,50
<b>gesamt:</b>	<b>141,40</b>

Erdgeschoss W2	[m <sup>2</sup> ]
Kor Ess/ Wohnen	33,90
Schlafen	14,80
Bad	6,20
Terrasse (25%)	2,90
<b>gesamt:</b>	<b>57,80</b>

Obergeschoss W4	[m <sup>2</sup> ]
Kor Ess/ Wohnen	33,90
Schlafen	14,80
Bad	6,20
Balkon (25%)	1,80
<b>gesamt:</b>	<b>56,70</b>

### Kubaturberechnung nach DIN 277 (in CAD ermittelt)

Volumen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Höhe [m]	=	[m <sup>3</sup> ]
<b>Haus A</b>					
Kellergeschoss	351,50	x	2,75	=	966,63
Erdgeschoss	183,20	x	2,95	=	540,44
1.Obergeschoss	183,20	x	4,05	=	741,96
Staffelgeschoss	134,20	x	2,85	=	382,47
<b>Gesamtkubatur</b>					<b>2631,50</b>

### Kubaturberechnung nach DIN 277 (in CAD ermittelt)

Volumen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Höhe [m]	=	[m <sup>3</sup> ]
<b>Haus B</b>					
Kellergeschoss	351,50	x	2,75	=	966,63
Erdgeschoss	183,20	x	2,95	=	540,44
1.Obergeschoss	183,20	x	4,05	=	741,96
Staffelgeschoss	134,20	x	2,85	=	382,47
<b>Gesamtkubatur</b>					<b>2631,50</b>



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

