

Exposé

Terrassenwohnung in Siegburg

Erstbezug im Neubau: Hochwertige 2-Zimmer-Terrassenwohnung in Siegburg-Wolsdorf!



Objekt-Nr. **OM-467864**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.245 € + NK**

53721 Siegburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	180 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.735 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In beehrter Wohnlage von Siegburg-Wolsdorf entstehen in einem neu errichteten Zweifamilienhaus zwei hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnungen, die modernen Wohnkomfort, energieeffiziente Bauweise und eine exklusive Wohnatmosphäre miteinander verbinden. Das kleine Wohnhaus mit lediglich zwei Wohneinheiten bietet ein ruhiges und privates Wohnumfeld und eignet sich ideal für Singles oder Paare mit gehobenen Wohnansprüchen.

Zur Vermietung stehen eine Erdgeschosswohnung mit ca. 78 m² Wohnfläche sowie eine Obergeschosswohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche. Beide Wohnungen verfügen über einen nahezu identischen, durchdachten Grundriss mit einem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich samt offener Küche. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und schaffen einen fließenden Übergang in den jeweiligen Außenbereich. Während die Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen, überdachten Terrasse überzeugt, bietet die Obergeschosswohnung einen sonnigen Balkon als ideale Erweiterung des Wohnraums.

Ergänzt wird das Raumangebot jeweils durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und hochwertiger Sanitärausstattung. Ein separater Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und weitere Haushaltsgeräte. Zusätzlich verfügt die Obergeschosswohnung über einen praktischen Abstellraum direkt neben der Küche, der weiteren Stauraum schafft. In der Erdgeschosswohnung konnte aufgrund der Eingangs- und Treppensituation auf diesen zusätzlichen Abstellraum verzichtet werden.

Auch technisch erfüllen beide Wohnungen höchste Ansprüche. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, eine Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen sowie eine moderne Luftwärmepumpe sorgen für ein angenehmes Wohnklima und gleichzeitig dauerhaft niedrige Energiekosten. Mit einem Endenergiebedarf von lediglich 26,0 kWh/(m²·a) erreicht das Gebäude die hervorragende Energieeffizienzklasse A+.

Vor dem Haus befindet sich eine großzügige Doppelgarage. Jeder Wohneinheit kann für monatlich 50,00 € ein eigener Garagenstellplatz angemietet werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein weiteres Fahrzeug direkt vor der jeweiligen Garage abzustellen.

Das moderne Zweifamilienhaus vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik mit einem exklusiven Wohnkonzept aus nur zwei Wohneinheiten. Derzeit werden noch letzte Restarbeiten fertiggestellt. Anschließend stehen beide Wohnungen kurzfristig zum Erstbezug bereit und bieten die ideale Gelegenheit, modernes und energieeffizientes Wohnen in einer der gefragtesten Wohnlagen von Siegburg zu genießen.

Ausstattung

- Zwei hochwertige 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 78 m² (Erdgeschoss) bzw. ca. 75 m² (Obergeschoss)
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Erdgeschoss mit großzügiger, überdachter Terrasse
- Obergeschoss mit sonnigem Balkon
- Praktischer Abstellraum neben der Küche (nur Obergeschoss)
- Modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen

- Energieeffizienzklasse A+ dank moderner Luftwärmepumpe
- Garagenstellplatz optional für 50,00 € monatlich
- Zusätzlicher Pkw-Stellplatz direkt vor der Garage
- Ruhiges Wohnen mit nur zwei Wohneinheiten
- Kurzfristig bezugsfertig nach Fertigstellung der letzten Restarbeiten

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Siegburg-Wolsdorf zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Kreisstadt und verbindet eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen und einer hervorragenden Nahversorgung und bietet damit ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch die lebendige Siegburger Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone, zahlreichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten liegt nur wenige Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn bietet schnelle Verbindungen unter anderem nach Köln, Bonn und Frankfurt. Ergänzt wird das Angebot durch Regionalzüge, die Stadtbahnlinie 66 in Richtung Bonn sowie ein gut ausgebautes Busnetz. Mit dem Pkw erreichen Sie zudem in kurzer Zeit die Autobahnen A3 und A560 und profitieren von einer optimalen Anbindung an die umliegenden Städte des Rhein-Sieg-Kreises sowie die Ballungsräume Köln und Bonn.

Auch der Freizeitwert kommt nicht zu kurz. Die nahe gelegenen Siegauen, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie verschiedene Grünanlagen laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot mit Cafés, Restaurants, Veranstaltungen sowie dem beliebten Freizeitbad Oktopus. Insgesamt verbindet Siegburg-Wolsdorf urbanen Komfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und zählt damit zu den attraktivsten Wohnstandorten im Rhein-Sieg-Kreis.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Wohnen EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnen EG



Wohnen EG

Exposé - Galerie



Wohnen EG



Abstellraum EG

Exposé - Galerie



Wohnen EG



Tageslichtbad EG / OG

Exposé - Galerie



Schlafen EG / OG



Flur EG / OG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum EG / OG



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Hauszugang

Exposé - Galerie



Wohnen / Essen / Koche OG



Wohnen / Essen / Koche OG

Exposé - Galerie



Wohnen / Essen / Koche OG



Wohnen / Essen / Koche OG

Exposé - Galerie



Balkon OG



Abstellraum OG

Exposé - Galerie



Flur OG



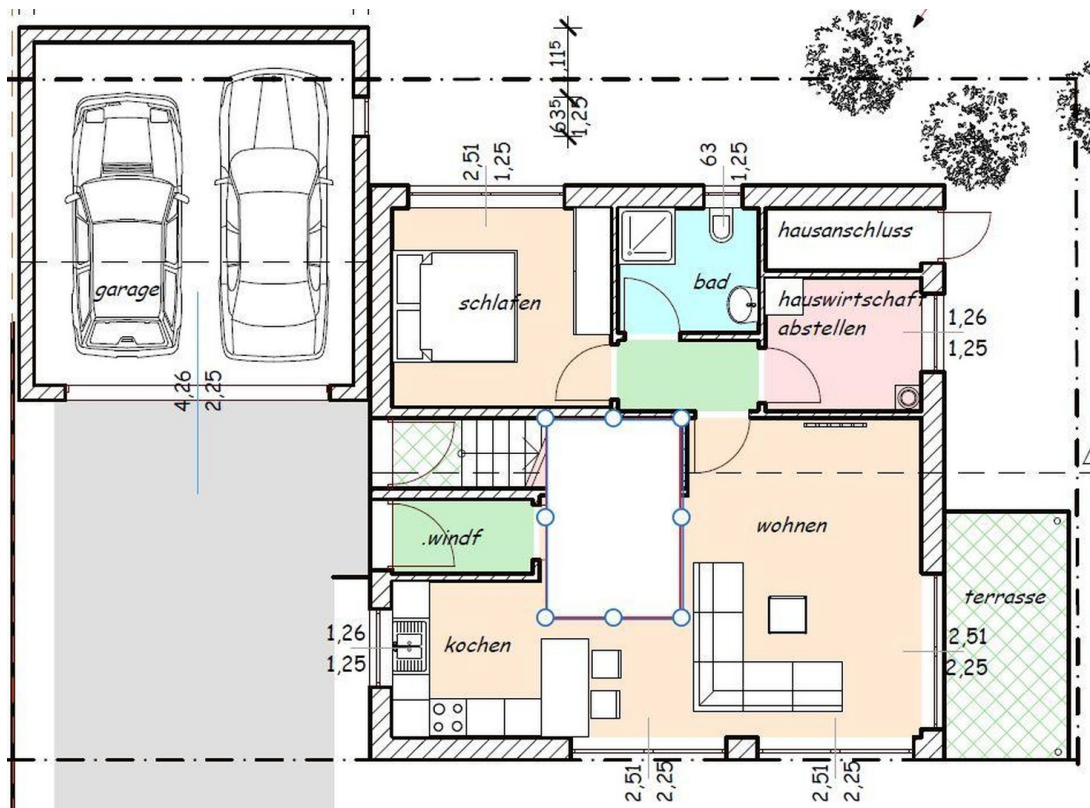
Garage / Hauszugang

Exposé - Galerie

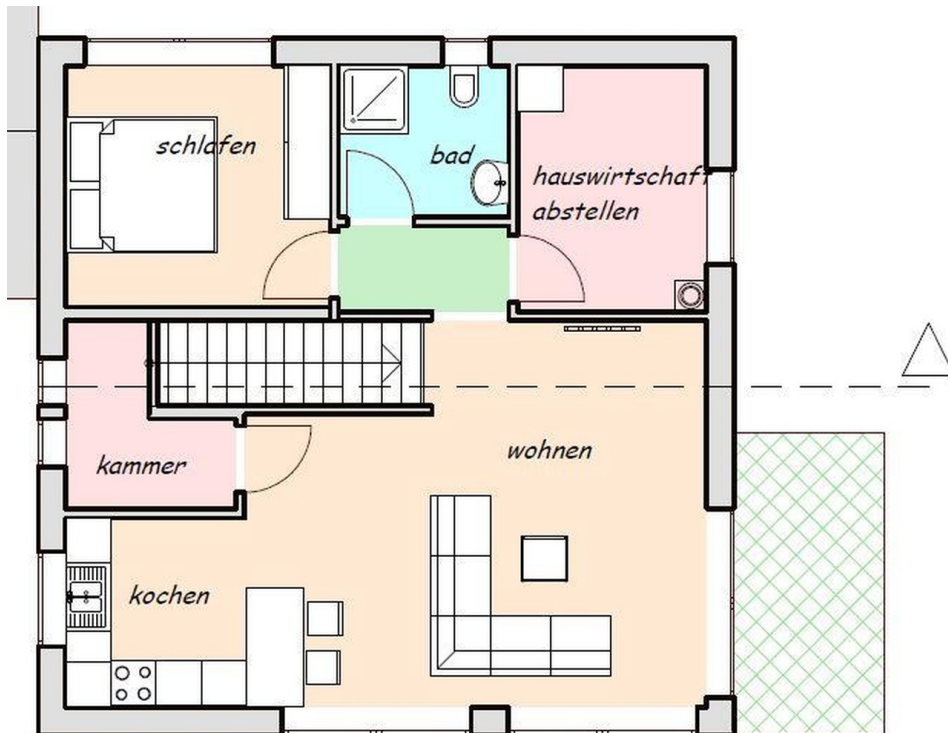


Hauszugang

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss