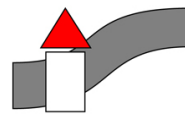


## Ein-/bis Zweifamilienhaus mit tollem Grundstück in zentraler Lage von St. Augustin



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66275-8159

Wohnfläche 217 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Sankt Augustin – einem charmanten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Arbeiten und Wohnen geeignet ist. Diese gepflegte Immobilie, erbaut im Jahr 1896/ Anbau 1956/ Anbau 1989, erstreckt sich über drei Etagen und bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 217 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, einschließlich 5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Ein Highlight des Haupthauses ist der große Wohn-/Essbereich mit Kamin und einer überdachten Sonnenterrasse, die einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten bietet – Ihre persönliche Wohlfühloase. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet einen zusätzlichen Raum im beheizten Hobby-/Gäste-/Arbeitsraum. Ein Wasch-/Trockenraum ist ebenfalls vorhanden. Die Doppelgarage fügt weiteren Komfort hinzu. Die Möglichkeit, die zwei vorhandenen Wohneinheiten zusammenzulegen oder teilgewerblich zu nutzen, eröffnet vielfältige Gestaltungsspielräume. Das Erdgeschoss umfasst eine 2-Zimmer-Einheit mit ca. 78 m<sup>2</sup>, während das Ober- und Dachgeschoss eine kürzlich renovierte 5-Zimmer-Einheit mit ca. 139 m<sup>2</sup> beherbergt. Hier finden Sie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer von über 50 m<sup>2</sup>, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, eine große Küche mit überdachter Terrasse, ein Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Das weitläufige Grundstück ist ein Paradies für Kinder und bietet ausreichend Platz für eine Schaukel, ein Trampolin oder sogar einen Außenpool. Zudem gibt es im Gartenbereich einen Partyraum, einen Werkraum und eine überdachte Sitzcke. Durch kontinuierliche Renovierungsarbeiten befindet sich diese Immobilie in einem gepflegten Allgemeinzustand. Jegliche Umgestaltungen oder Umnutzungen sind möglich – nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, um gemeinsam Ihre individuellen Wünsche zu realisieren. Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in Sankt Augustin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Der Stadtteil Mülldorf ist ein zentral gelegener Stadtteil von Sankt Augustin. Die Nähe zur Kreisstadt Siegburg sowie die direkte Anbindung an die A 560 machen den Stadtteil zu einer bevorzugten und attraktiven Wohnlage. Mit der Linie 66 der Straßenbahn erreicht man in 3 Minuten den Siegburger Bahnhof und den Bonner Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten. Kindergärten, Grundschulen, zwei Realschulen sowie zwei Gymnasien sind fußläufig erreichbar. Den Einkaufspark „Huma“ mit allen Geschäften des täglichen und dem darüberhinausgehenden Bedarf erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten.

## Ausstattung

- Gäste-WC vorhanden - Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss - Gemütlicher Kamin (2010) - Sonnige Terrasse - Praktischer Partyraum plus Werkraum - Voll unterkellert - Gasheizung (erneuert 2015) mit Warmwasserspeicher - Neue Balkonüberdachung mit Öffnungsfunktion in 2023 - Modernisierte Dusche im Bad im Dachgeschoss - Neue Fenster (1983/1989) - Doppelgarage - überdachte Sitzcke im Garten

## Bilder





























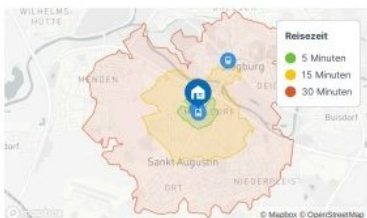


- ✈ Flughafen Flughafen Köln/Bonn 10 km
- 🛣 Autobahnauffahrt 363 m

**Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten**

- 🛒 275 Einkaufen
- 🎓 767 Bildung
- 🍽 1047 Gastronomie
- 🏥 703 Gesundheit
- 🎮 2251 Freizeit

**Gehzeit**

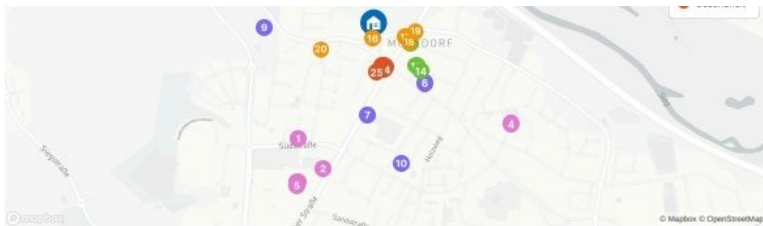


- 🚆 Bahnhof Siegburg/Bonn 1.2 km
- 🚌 Bus Sankt Augustin-Mülldorf 19 m
- 🚊 Tram Sankt Augustin-Mülldorf 58 m

**Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten**

- 🛒 28 Einkaufen
- 🎓 96 Bildung
- 🍽 115 Gastronomie
- 🏥 93 Gesundheit
- 🎮 206 Freizeit

**Fahrrad**



3.8 Einkaufen		3.9 Bildung		3.9 Freizeit	
1	Dawai Markt 587 m	6	Katholisches Familienzentr... 317 m	11	STUDIO 177 m
2	Lidl 653 m	7	U3-Kindertageseinrichtung ... 349 m	12	Pfarrer-Josef-Deckers-Heim 235 m
3	ALDI Süd 763 m	8	Familienzentrum/Kindertag... 469 m	13	Sport 246 m
4	Netto Marken-Discount 770 m	9	Kita Im Spichelsfeld 531 m	14	Sport 266 m
5	E-Center 782 m	10	Kath. Grundschule Sankt Ma... 595 m	15	Spielplatz 277 m

4.0 Gastronomie		4.9 Gesundheit	
🍽	PeakTea 21 m	🏥	Doktor 117 m