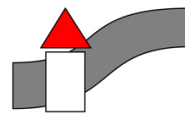


## Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit Jugendstilfassade im Herzen von Siegburg



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66275-8227

Wohnfläche 213 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das um 1906 errichtete Gebäude mit einer Gesamtfläche von 213 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Einheiten und besticht durch seine markante Jugendstilfassade sowie die zentrale Lage. Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal, das aktuell von einer Versicherung genutzt wird. Diese Gewerbefläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und profitiert von der ausgezeichneten Sichtbarkeit sowie dem hohen Verkehrsaufkommen der Umgebung. In den oberen Stockwerken befinden sich zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen, jeweils im ersten und zweiten Obergeschoss. Diese Wohnungen bieten eine angenehme Wohnatmosphäre und eignen sich ideal für Paare, kleine Familien oder Singles, die eine zentrale Lage und komfortable Wohnräume schätzen. Das Haus ist vollständig unterkellert, was den Mietern zusätzlichen Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Jede Einheit verfügt über eine eigene Heiztherme, wodurch die Mieter ihre Heizkosten und den Komfort individuell steuern können. Die aktuellen Mieten liegen noch unter dem ortsüblichen Niveau, was potenziellen Investoren die Möglichkeit bietet, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anzupassen und somit eine attraktive Wertsteigerung des Objekts zu realisieren. Zusätzlich bietet das Dachgeschoss Ausbaupotenzial, welches weiter genutzt werden könnte.

## Lage

Das Haus liegt zentral in Siegburg, etwa 500 Meter vom Bahnhof und Marktplatz entfernt. Es befindet sich gegenüber dem Kreishaus, was der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss einen hohen Vorteil verschafft. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, Banken, Postämter und andere wichtige Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Der ICE-Bahnhof und der Busbahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt. Siegburg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit hervorragenden Verkehrsanbindungen. Mit den nahegelegenen Bus-, Bahn- und Autobahnverbindungen (A3, A59 und A565) sind die Städte Bonn und Köln sowie der Flughafen Köln/Bonn in etwa 15 Minuten zu erreichen.

## Ausstattung

Seit 2009 wurden an dem Gebäude umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: 2009: Einbau von Wasserzählern 2011: Trockenlegung der Horizontalsperre 2014: Dacheindeckung erneuert 2015: Erneuerung der Außentüren 2016: Haustür ausgetauscht 2018: Elektroverteilerkasten erneuert 2020: Sprechanlage erneuert 2023: Fenster im 2. Obergeschoss ausgetauscht Die aktuellen Kaltmieten gestalten sich wie folgt: Erdgeschoss (ca. 67 m<sup>2</sup>): 737,- € Obergeschoss (ca. 77 m<sup>2</sup>): 504,- € Obergeschoss (ca. 69 m<sup>2</sup>): 441,- €

## Bilder







