

## Zentrale 3-Zimmer-Wohnung in Siegburg!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66275-8212

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1991 errichteten 8 Parteienhauses in Siegburg und bietet auf ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 3 Zimmern. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet Zugang zum Balkon. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet ebenso ausreichend Platz. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden. In der gesamten Wohnung ist ein klassischer Laminatboden verlegt. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne versehen und mit weißen Fliesen ausgestattet. Im Gesamten lässt sich sagen, dass sich die Immobilie in einem gepflegten Allgemeinzustand befindet. Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung - die Nutzung können Sie flexibel gestalten.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in zentrumsnaher und somit idealer Lage von Siegburg. Die traditionsbewusste und gleichzeitig moderne Kleinstadt im Rhein-Sieg-Kreis, in der das Objekt liegt und die als Kreisstadt fungiert, besticht durch ihre ideale Lage zwischen Köln und Bonn, an den Ufern von Sieg und Agger. Mit knapp 40.000 Einwohnern bietet Siegburg eine perfekte Balance zwischen städtischem Leben und naturnahem Umfeld. Nur zehn Kilometer von Bonn und 26 Kilometer von der rheinischen Metropole Köln entfernt, ist Siegburg umgeben von den walddreichen Höhen des Bergischen Landes, des Westerwaldes und des Siebengebirges. Das historische Stadtzentrum mit seinem einladenden Marktplatz, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem umfangreichen kulturellen Angebot sorgt für ein angenehmes Lebensumfeld. Die hervorragende Infrastruktur trägt ebenfalls zu der Attraktivität der Lage bei. Dank der guten Anbindungen durch Busse, Bahnen und die Autobahnen A3, A59 sowie A565 gelangen Sie schnell und bequem nach Bonn, Köln und auch zum Flughafen Köln/Bonn, der in nur rund 15 Minuten erreichbar ist. Der neue ICE-Anschluss erhöht die Standortgunst zusätzlich, wodurch Siegburg auch für Pendler und Reisende ideal ist. Insgesamt bietet diese zentrale Lage in Siegburg eine perfekte Kombination aus Lebensqualität, Infrastruktur und Erreichbarkeit, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler von großem Vorteil ist.

## Ausstattung

- Laminatboden - Balkon - weiß gefliestes Badezimmer

## Bilder

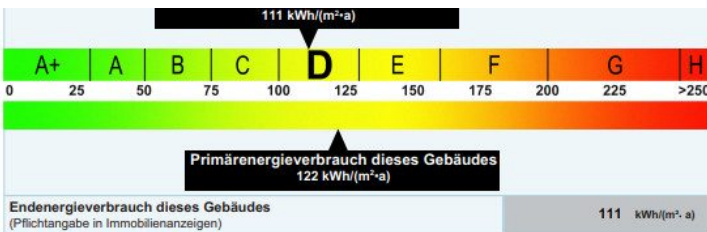












**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas in kWh	1,1	53411	0	53411	1,21
01.01.16	31.12.16	Erdgas in kWh	1,1	51398	0	51398	1,18
01.01.17	31.12.17	Erdgas in kWh	1,1	45076	0	45076	1,21
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,1	39636	39636	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

**Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>**





✈ Flughafen Flughafen Köln/Bonn 8.4 km  
 🚗 Autobahnauffahrt 1 km

**Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten**

- 153 Einkaufen
- 452 Bildung
- 491 Gastronomie
- 373 Gesundheit
- 1358 Freizeit

**Gehzeit**



🚆 Bahnhof Siegburg/Bonn 1.3 km  
 🚌 Bus Waldstraße/Sportplatz 160 m  
 🚊 Straßenbahn Siegburg Bahnhof 1.3 km

**Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten**

- 8 Einkaufen
- 14 Bildung
- 44 Gastronomie
- 19 Gesundheit
- 30 Freizeit

**Fahrrad**



4.6 Einkaufen		4.8 Bildung		4.9 Freizeit	
1 Asian Food Shop	232 m	6 Gemeinschaftsgrundschul...	70 m	11 Spielplatz	48 m
2 Netto Marken-Discount	530 m	7 Gem. Grundschule Nord	75 m	12 Sport	99 m
3 Siegburg Unverpackt	536 m	8 Kinderhaus Murkel	378 m	13 Spielplatz	110 m
4 EDEKA	610 m	9 Humperdinckschule	427 m	14 Mrs. Sporty	226 m
5 ALDI Süd	629 m	10 VHS Studienhaus	570 m	15 United Yoga	245 m

4.8 Gastronomie		4.5 Gesundheit	
16 Huckleberry's	93 m	21 Adler Apotheke	259 m