

## Zentrales Zweifamilienhaus im Herzen von Siegburg



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66275-8233

Wohnfläche 145 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Siegburg. Das ca. 1910 erbaute und 1974 erweiterte Eckhaus verfügt über zwei Wohneinheiten und bietet auf einem Grundstück von ca. 238 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist voll unterkellert. Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt ca. 145 m<sup>2</sup>, verteilt auf 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Zusätzlich steht Ihnen eine Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen + ausgebautes Dachgeschoss und befindet sich in einem guten Allgemeinzustand. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten und der Altbaucharme durch die hohen Decken im Erd- und Obergeschoss verleiht den Räumen eine großzügige Wirkung. Im Erdgeschoss befindet sich eine derzeit leerstehende 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung im 1. Obergeschoss (ca. 88 m<sup>2</sup>) ist aktuell vermietet und erstreckt sich über zwei Ebenen (1. OG + Dachgeschoss). Jede Einheit ist mit einer eigenen Gas-Etagenheizung ausgestattet, die im Januar 2023 erneuert wurde. Die Badezimmer im Erdgeschoss und im Obergeschoss wurden ebenfalls modernisiert. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Laminat ausgelegt. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Einbauküche und einen möglichen Kaminanschluss im Wohnzimmer. Die Fenster der Immobilie wurden 2003 größtenteils ausgetauscht und sind mit Rollläden versehen. Auch die Elektrik wurde umfangreich modernisiert. Zur Ausstattung des Hauses gehören eine Terrasse, eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz. Diese vielseitige Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Aktuelle Mietsituation: Erdgeschoss ca. 57 m<sup>2</sup> - nicht vermietet Garage und Stellplatz - nicht vermietet Obergeschoss + Dachgeschoss ca. 88 m<sup>2</sup> - 720,- € + NK

## Lage

Das angebotene Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss befindet sich in zentraler Wohnlage 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 waldreichen 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

- Große Sonnenterrasse im Erdgeschoss - Unterkellert - Moderne Etagenheizung (erneuert Anfang 2023) - Isolierverglasung mit Kunststoffrahmen, größtenteils von 2003 - Rollläden an allen Fenstern - Umfangreiche Modernisierung der Elektrik - Bäder im Erd- und Obergeschoss erneuert - Ursprungsbaujahr ca. 1910 - Einbauküche im Erdgeschoss - Möglichkeit zum Kamineinbau im Erdgeschoss - 1 Garage und 1 Pkw-Stellplatz

## Bilder















