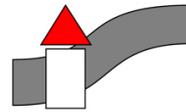


## 3-Familienhaus - 2 Einheiten sind aktuell frei, ca. 600 m vom Siegburger Bahnhof



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66275-8249

Wohnfläche 325 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Investieren Sie in ein herausragendes Wohnhaus im Herzen von Siegburg, nur etwa 600 Meter vom Siegburger Bahnhof entfernt. Dieses charmante Gebäude bietet Platz für bis zu drei Wohneinheiten und beeindruckt mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 290 m<sup>2</sup>, verteilt auf zehn Zimmer inklusive Küchen und Bäder. Das Erdgeschoss (ca. 85 m<sup>2</sup>) beherbergt eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele und einem geräumigen Badezimmer. Der Wintergarten erweitert das Wohnzimmer und bietet Zugang zu einem pflegeleichten Gartenbereich – eine Oase mitten in der Stadt. Im ersten Obergeschoss (ca. 88 m<sup>2</sup>) erwartet Sie eine weitere attraktive Wohnung mit drei Zimmern, Küche, Diele und einem modernen Badezimmer. Die helle Essküche verfügt über eine kleine Abstellkammer und gewährt Zugang zu einem Balkon in Süd-West-Ausrichtung, perfekt um die Abendsonne zu genießen. Die vermietete Wohnung im zweiten Obergeschoss (ca. 91 m<sup>2</sup>) überzeugt mit einem eleganten Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, zwei gemütlichen Schlafräumen und einem zeitlosen, in Weiß gehaltenen Badezimmer mit Badewanne. Ein zusätzliches Zimmer auf dieser Etage ist direkt vom Treppenhaus erreichbar. Das ausgebautе Dachgeschoss (ca. 61 m<sup>2</sup>) bietet mit seiner großzügigen Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung und einem stilvollen Apartment mit Küche, Bad und Abstellbereich eine ideale Fläche zur zusätzlichen Selbstnutzung. Das Objekt ist vollständig unterkellert und präsentiert sich in einem absolut top gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über moderne Gasetagenheizungen, wobei die Erdgeschosswohnung über eine Kesselanlage (Bj. 1991) mit Warmwasserspeicher im Keller versorgt wird. Die übrigen Heizthermen befinden sich direkt in den Wohnungen. Ob zur Eigennutzung oder als lohnende Kapitalanlage, diese Immobilie bietet eine solide Investitionsmöglichkeit an einem begehrten Standort in Siegburg. Lassen Sie sich von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und der hervorragenden Lage überzeugen.

## Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer zentralen Wohnlage von Siegburg, einer Stadt, die auf über 900 Jahre faszinierender Geschichte zurückblickt. Siegburg, als Kreisstadt der Region, liegt malerisch eingebettet zwischen den Flüssen Agger und Sieg und besticht durch seine direkte Nähe zu den rheinischen Metropolen Köln und Bonn. Ein bemerkenswerter Vorteil dieser Lage ist die exzellente Erreichbarkeit des Stadtzentrums, das etwa nur einen Kilometer entfernt liegt und sich bequem zu Fuß erreichen lässt. Auf dem Weg dorthin finden Sie die charmante Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie den traditionellen Wochenmarkt, der für die tägliche Versorgung und ein besonderes Einkaufserlebnis sorgt. Zusätzlich bietet die Stadt ein kulturelles Angebot von hoher Qualität, darunter Museen, Theater und Musikveranstaltungen, die regelmäßig Besuchermengen anziehen. Für Pendler und Geschäftsreisende ist der nahegelegene ICE-Bahnhof ein unschätzbare Vorteil, ebenso wie die hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz, die eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte und Regionen sicherstellt. Dies trägt zur Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsort bei, was sich in einem positiven wirtschaftlichen Wachstum und einer steigenden Einwohnerzahl widerspiegelt. Die naturnahe Umgebung von Siegburg lädt zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein. Die landschaftliche Vielfalt der Siebengebirge und die malerischen Auen von Agger und Sieg bieten zahlreiche Gelegenheiten für Ausflüge und Erkundungstouren ins Grüne, die sowohl für Einwohner als auch für Besucher der Stadt ein steter Quell der Entspannung und Inspiration sind.

## Ausstattung

- Kabel Sat TV verfügbar - Charmanter Wintergarten mit viel Tageslicht - Gemütlicher Balkon für private Momente - Vollständig unterkellert für zusätzlichen Stauraum - Effiziente Etagenheizung mit Gasbefuerung - Zusätzliche Dachterrasse mit toller Weitsicht - Modernisierte Bäder (außer im Dachstudio)

## Bilder













