



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

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

Objekt-Nr.:

66275-8159

Haus zum Kauf

in 53757 Sankt Augustin





Details

Einliegerwohnung vorhanden

Kamin

Kabel/Sat-TV

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

217 m²

Zimmer

7

Grundstück (ca.)

455 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Etagen

3

Anzahl Schlafzimmer

5

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1989

Stellplatzmiete (Garage)

0 €

Garagenanzahl

2

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

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 m². 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 m², während das Ober- und Dachgeschoss eine kürzlich renovierte 5-Zimmer-Einheit mit ca. 139 m² beherbergt. Hier finden Sie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer von über 50 m², 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 Sitzecke.

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.

Ausstattung

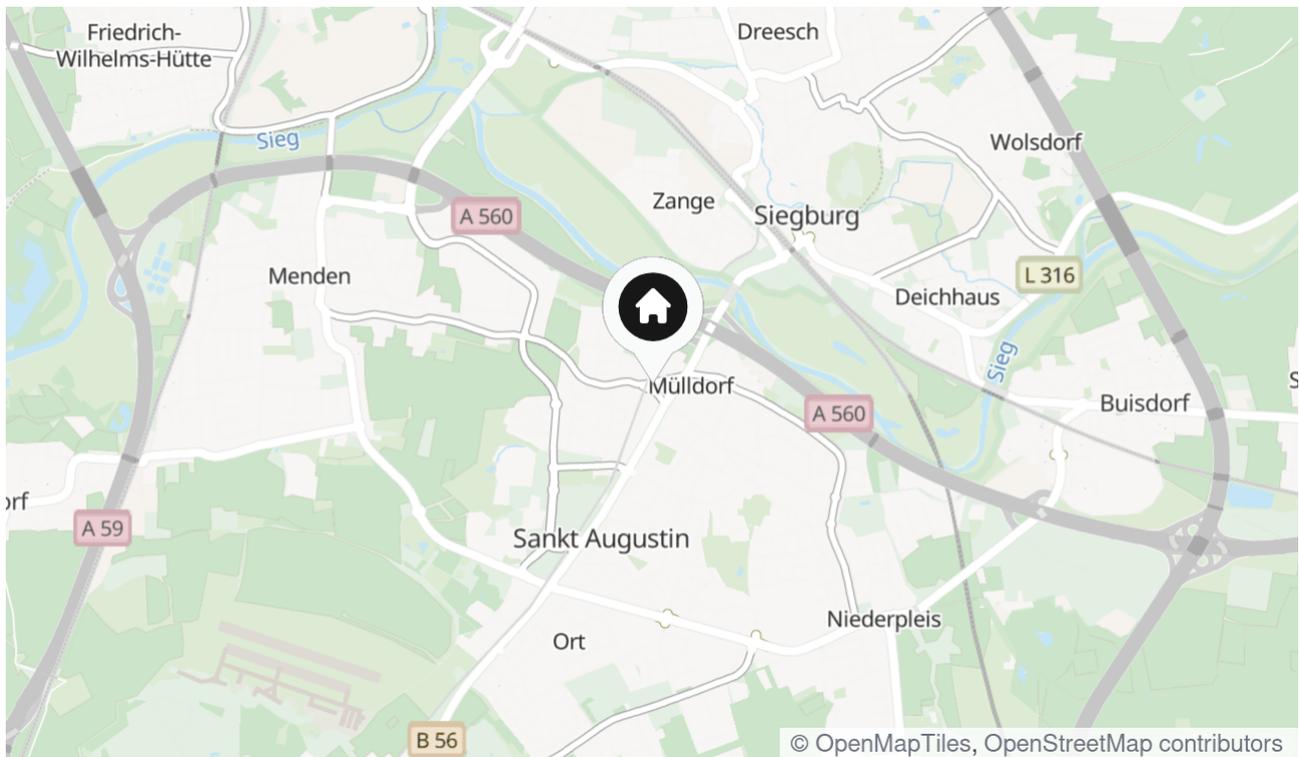
- Gäste-WC vorhanden
- Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss
- Gemütlicher Kamin (2010)
- Sonnige Terrasse
- Praktischer Partyraum plus Werkraum
- Voll unterkellert
- Gasheizung (erneuert 2015) mit Warmwasserspeicher
- Neue Balkonüberdachung mit Öffnungsfunktion in 2023
- Modernisierte Dusche im Bad im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

Lage & Umgebung

53757 Sankt Augustin

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf
317,84 kWh/(m²*a)

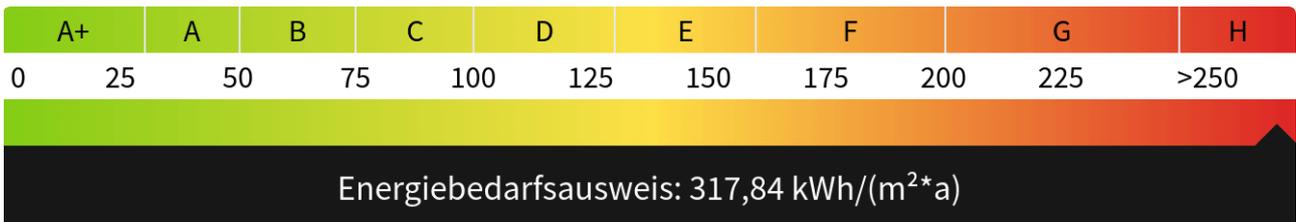
Energieverbrauch inkl. Warmwasser
Ja

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
GAS

Baujahr (Energieausweis)
1956

Gültig bis
27.08.2034





IMG_3040-2



IMG_3839



IMG_3840



IMG_3026-2



IMG_3027-2



IMG_3028-2



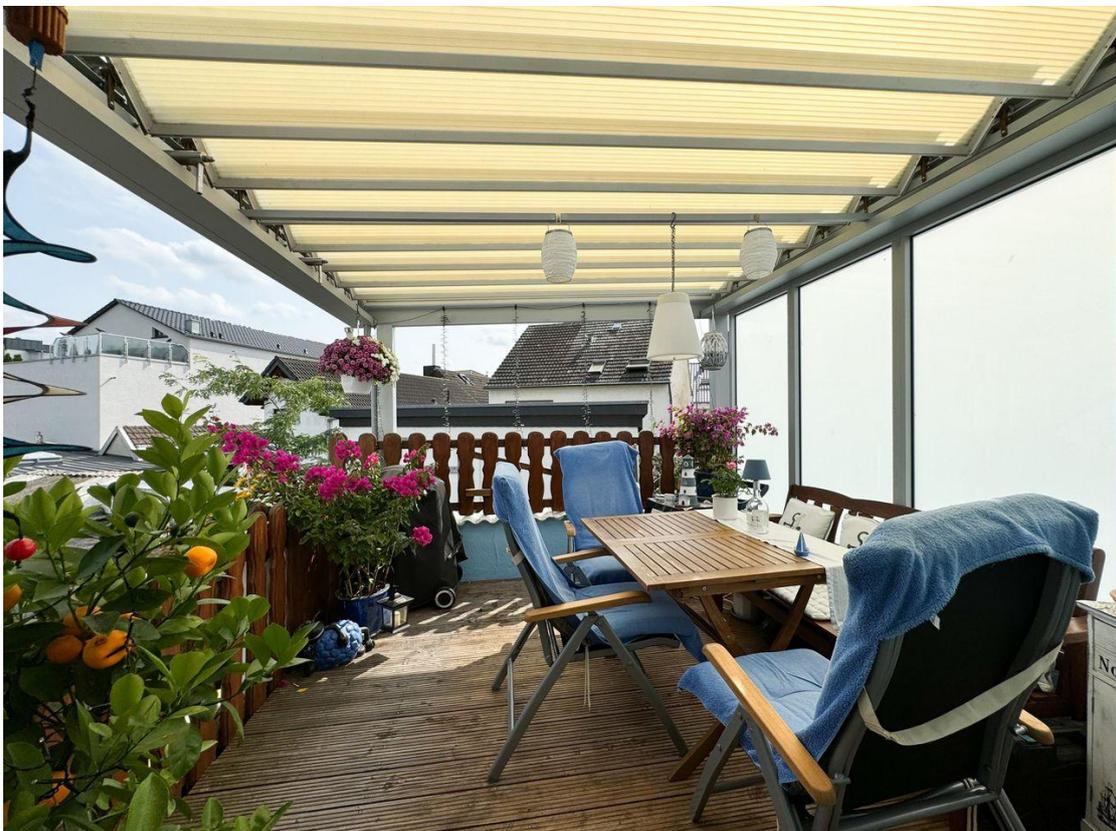
IMG_3029-2



IMG_3022-2



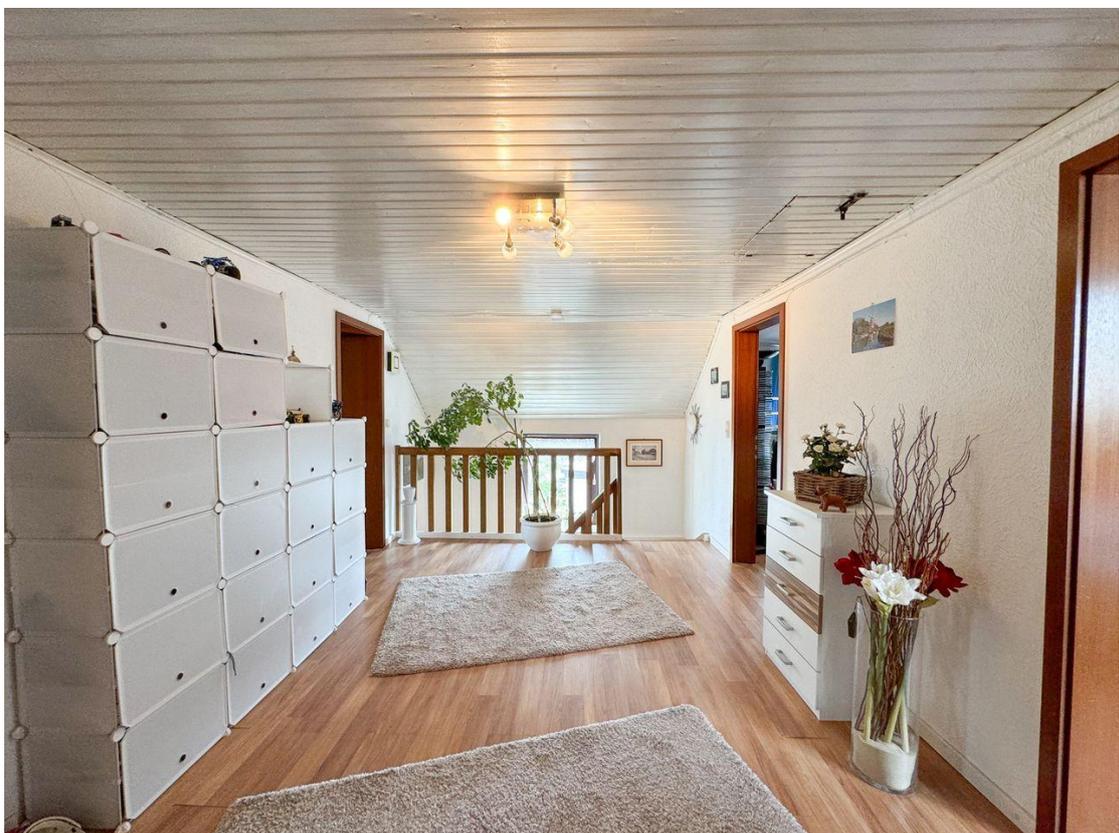
IMG_3024-2



IMG_3019-2



IMG_3020-2



IMG_3035-2



IMG_3032-2



IMG_3030-2



IMG_3031-2



IMG_3034-2



IMG_3017-2



IMG_3004-2



IMG_2999-2



IMG_3003-2



IMG_3015-2



IMG_2998-2



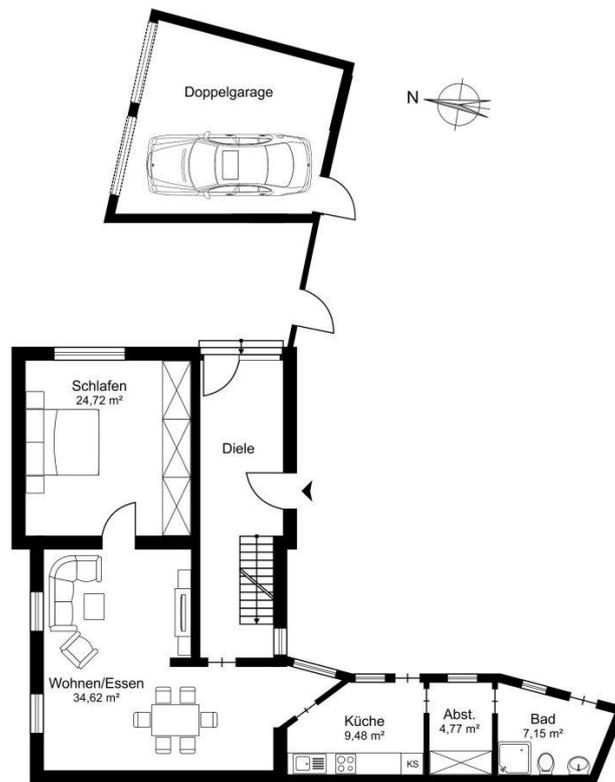
IMG_3036-2



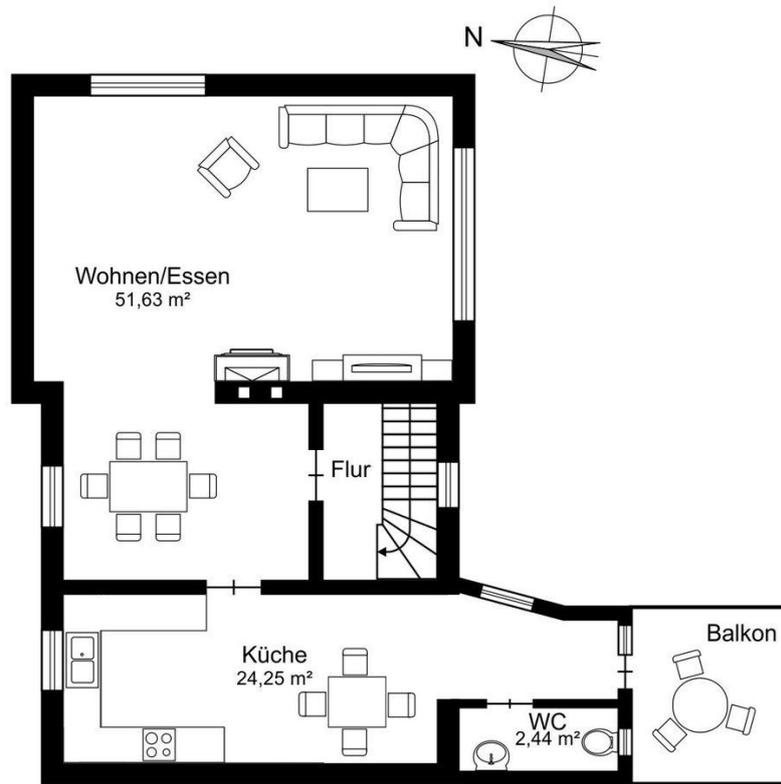
IMG_2997-2 - Kopie



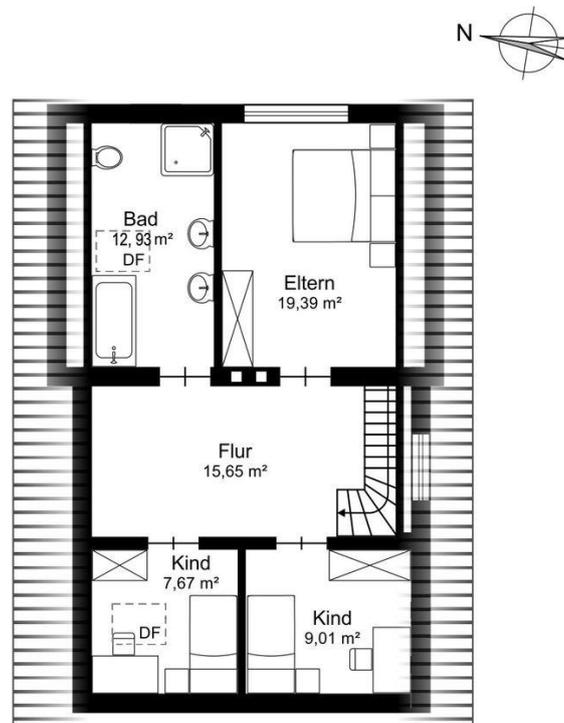
IMG_3042-2



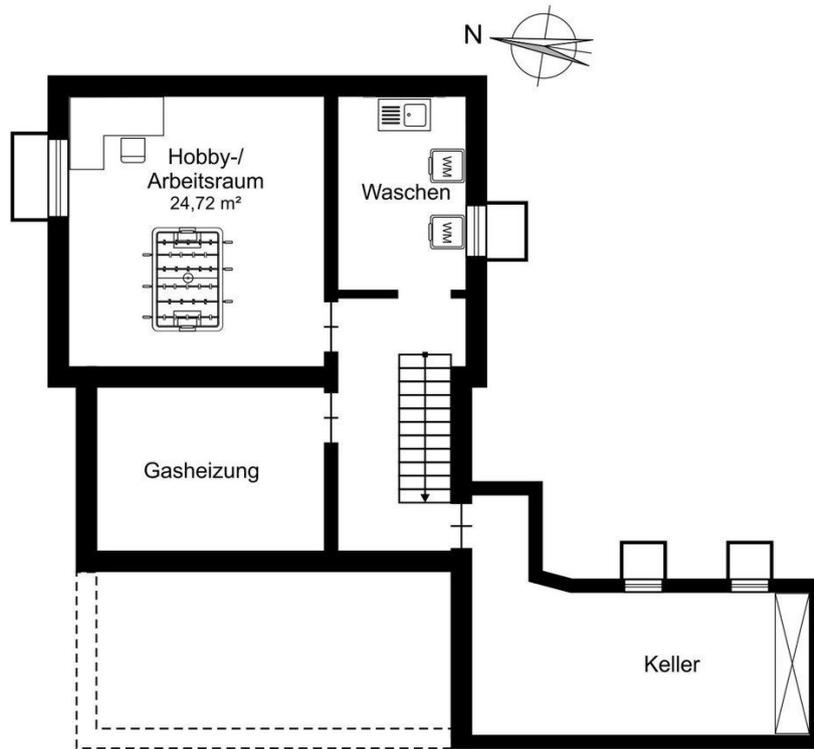
Erdgeschoss



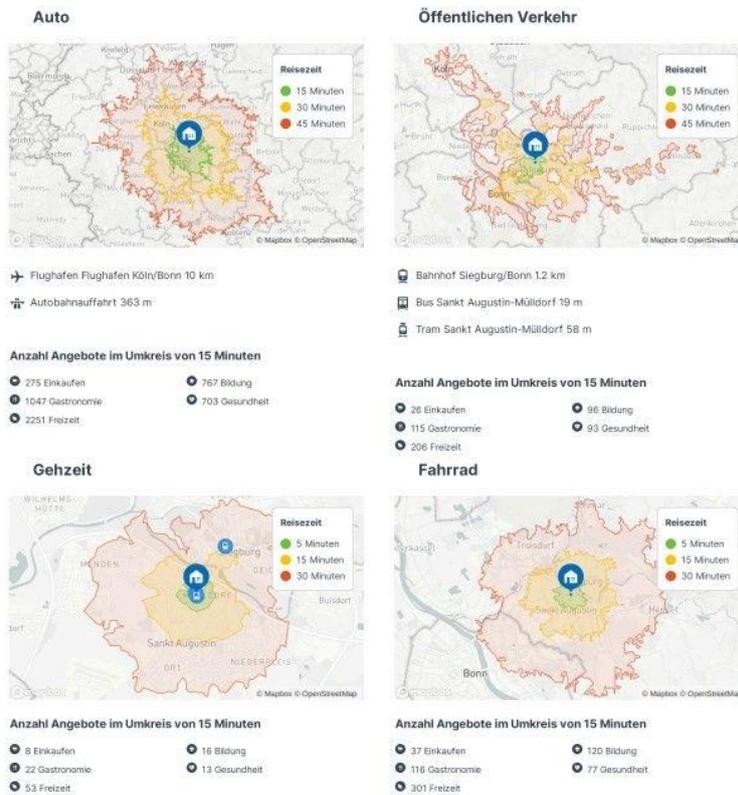
Obergeschoss



Dachgeschoss



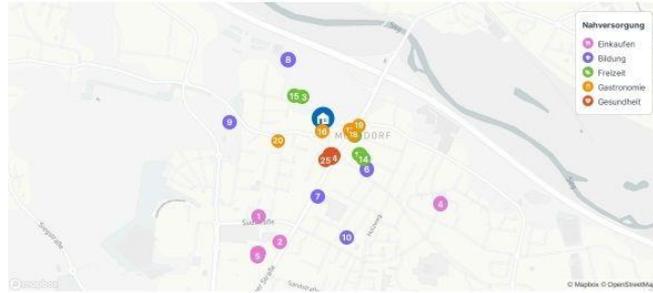
Kellergeschoss



Makrolage



Nahversorgung



3.8 Einkaufen		3.9 Bildung		3.9 Freizeit	
1 Dawai Markt	587 m	4 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

4.9 Gastronomie		4.9 Gesundheit	
16 PeakTea	21 m	21 Doktor	117 m
17 Conviva	158 m	22 Neurozentrum Lindenhof	123 m
18 Cafe im STUDIO	173 m	23 Holtkamp-Apotheke Bonner...	129 m
19 Dionysos	210 m	24 Dr.med.Bernd Wörrlein	137 m
20 Blumenhof	258 m	25 Heike Wahl, Dr.med.Susann...	139 m

Mikrolage



Kontakt

Mühlenstraße 50a
53721 Siegburg
Telefon: 02241/1743-23
E-Mail: s.wagenblasst@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Sascha Wagenblasst

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

