



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

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

**Objekt-Nr.:**

**66275-8227**



# Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 53721 Siegburg





## Details

Mieteinnahmen (Ist)

**20.184 €**

Mietvervielfältiger (Soll)

**24.52**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 % inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**213 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**9**

Nutzfläche (ca.)

**85 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**528 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**206 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**3**

Anzahl Balkone

**2**

Baujahr

**1906**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

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.

## **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,- €

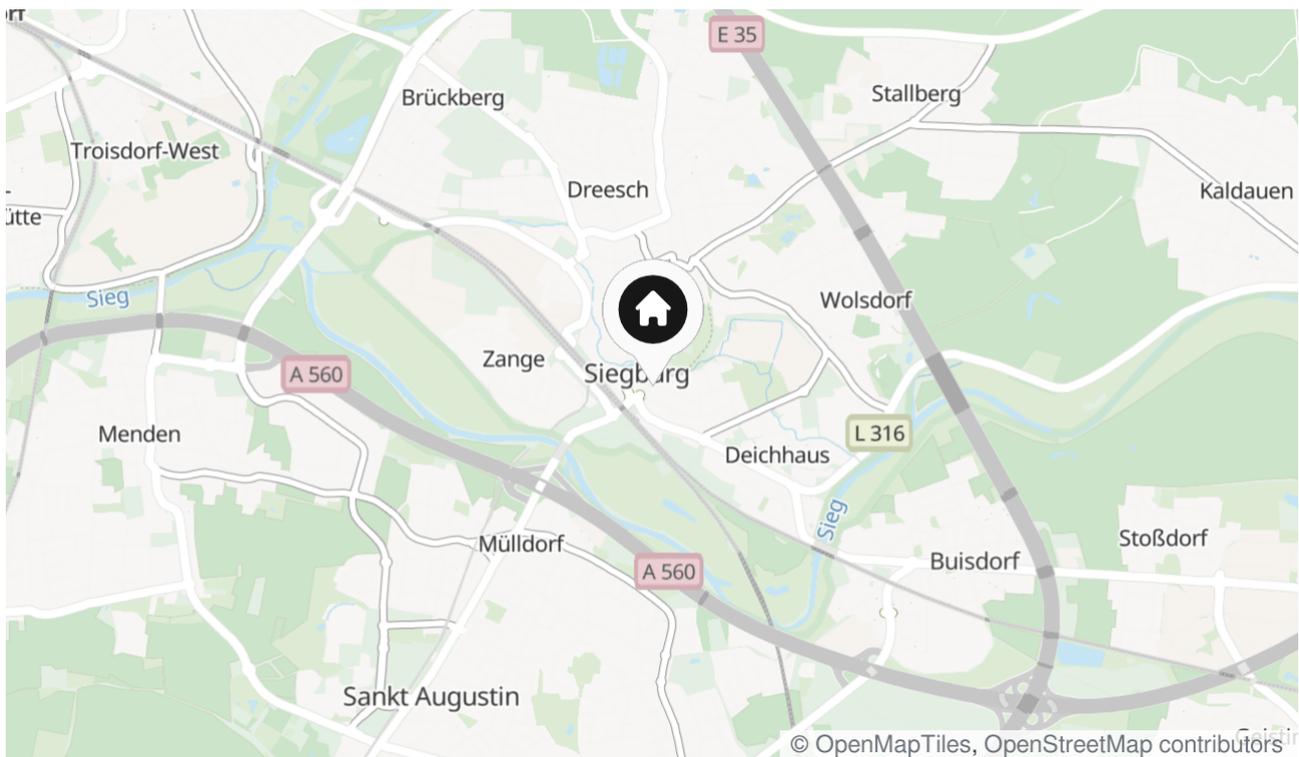
## Lage & Umgebung

53721 Siegburg

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

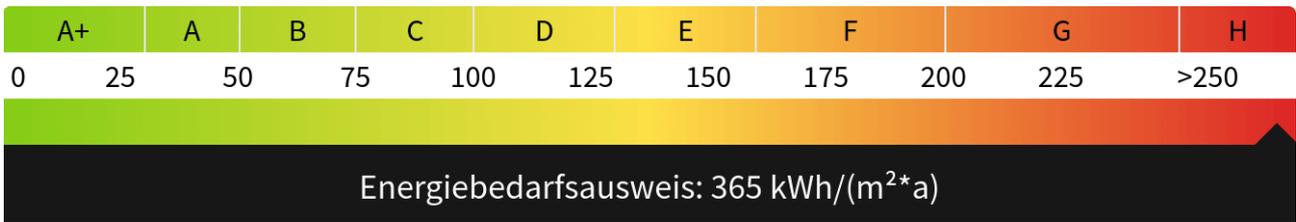
**365 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Wesentlicher Energieträger

**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis

**02.05.2034**







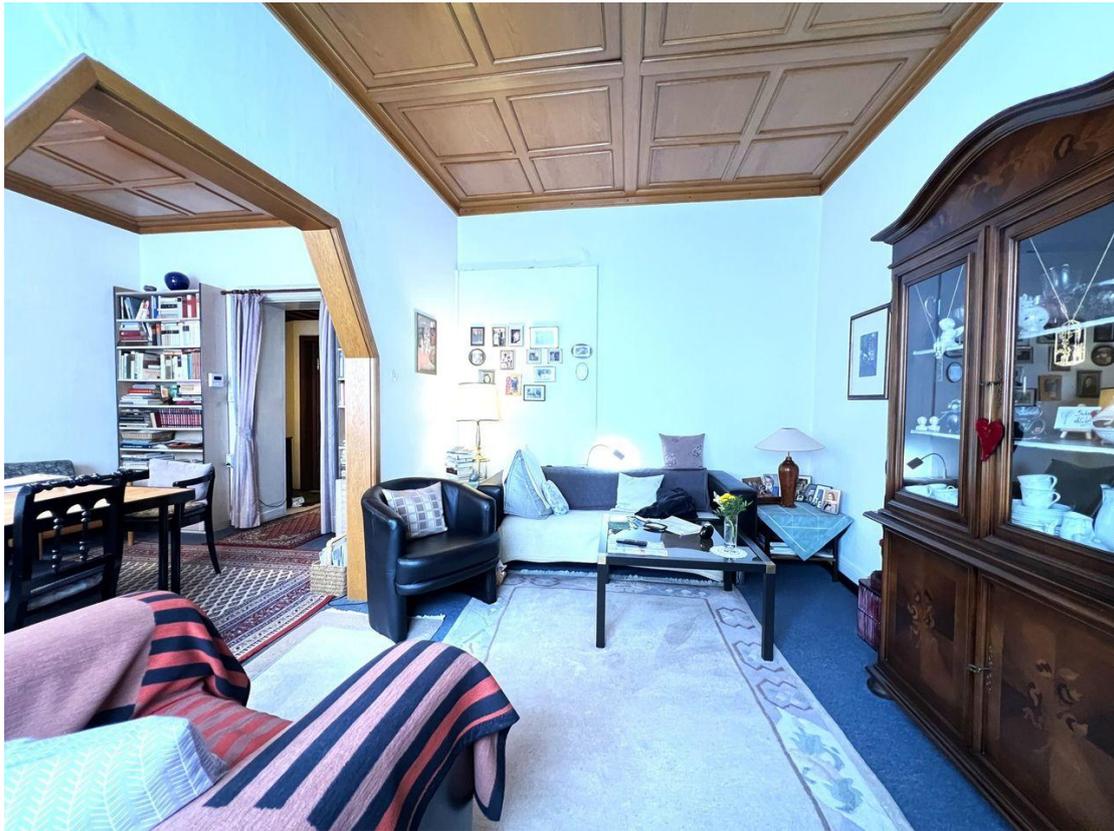
Büro



Büro



Balkon OG



Wohnen OG



Schlafen OG



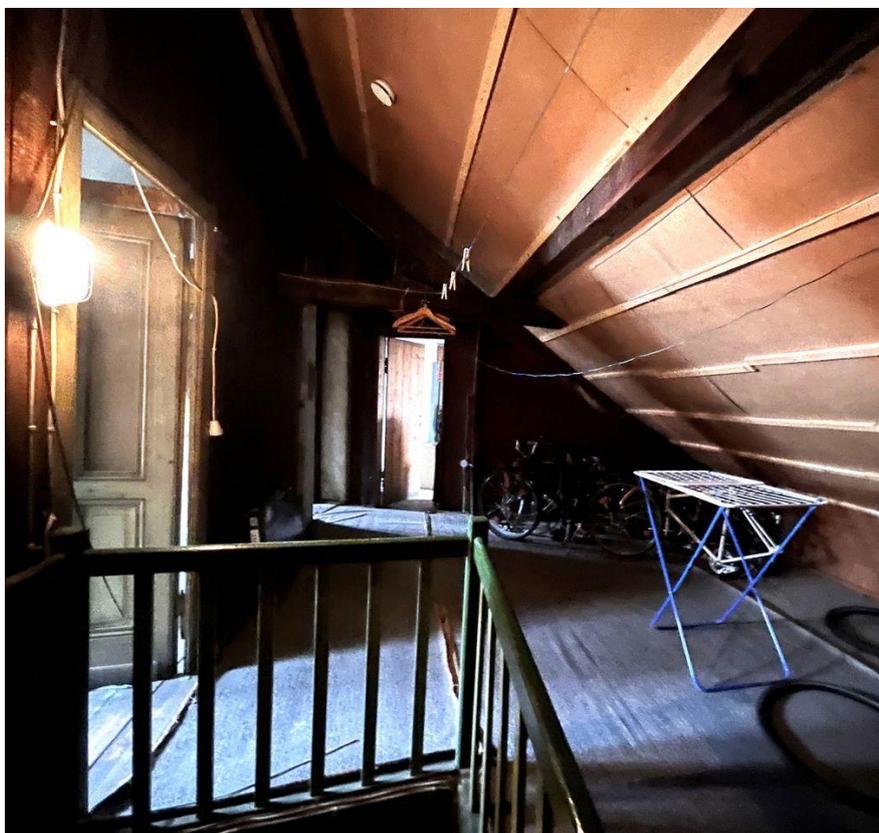
Bad OG



Wohnen DG



Küche DG



Ausbaureserve Spitzboden



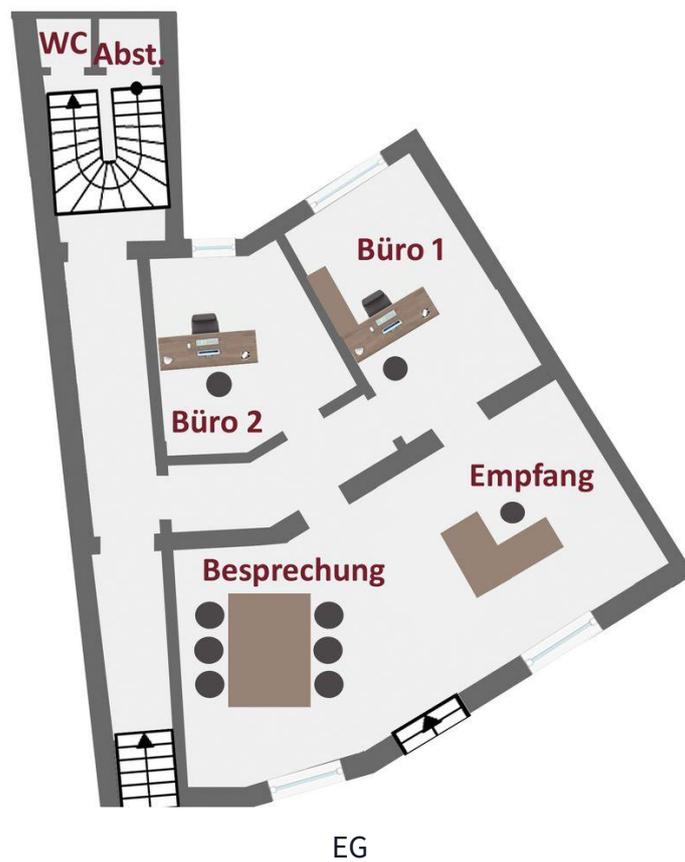
Bad DG



Balkon DG



Treppe zum Spitzboden



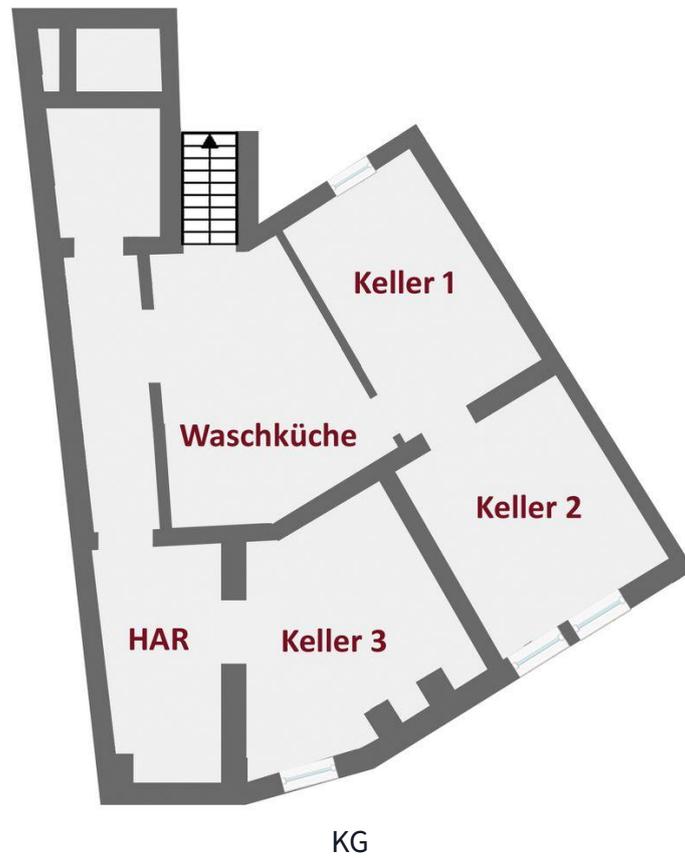
EG



OG



DG





## Kontakt

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

### Ihr Ansprechpartner

Herr Sascha Wagenblasst

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

