



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Zentrale 3-Zimmer-Wohnung in  
Siegburg!**

**Objekt-Nr.:**

**66275-8212**



# Wohnung zum Kauf

in 53721 Siegburg





## Details

Kaufpreis

**249.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**68 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Nutzfläche (ca.)

**5 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Etage

**2**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1990**

Stellplatzpreis (Carport)

**0 €**

Carportplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

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.

## **Ausstattung**

- Laminatboden
- Balkon
- weiß gefliestes Badezimmer

## Lage & Umgebung

53721 Siegburg

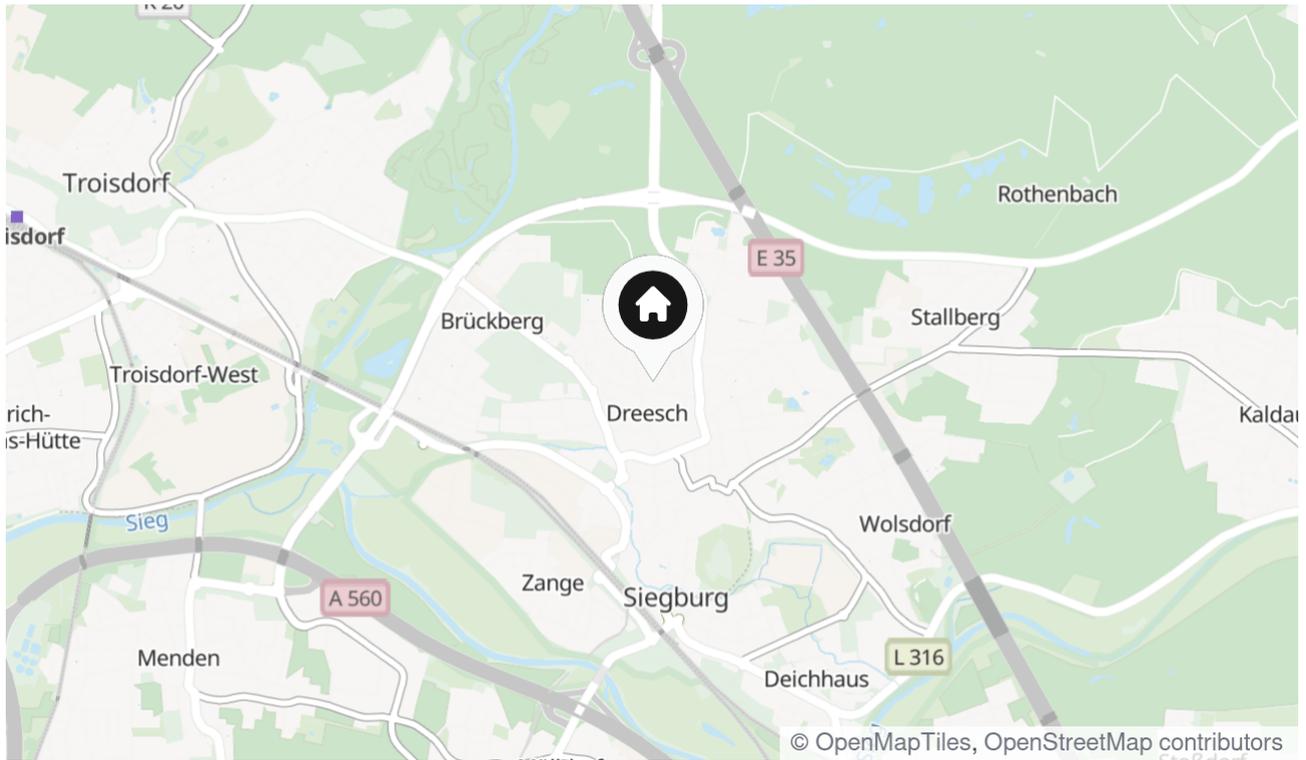
Das Mehrfamilienhaus liegt in zentrumsnaher und somit idealer Lage von Siegburg.

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

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

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Gültig bis

**10.01.2029**





IMG\_4239



IMG\_4243



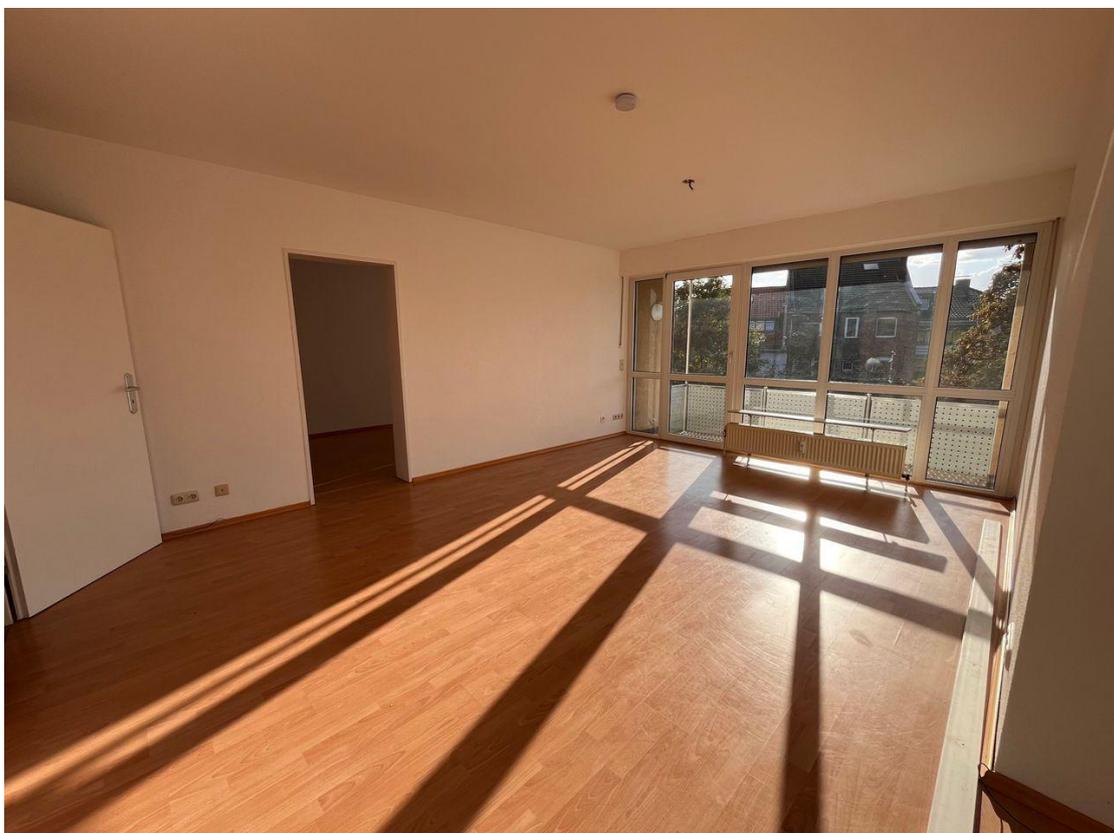
IMG\_4245



IMG\_4247



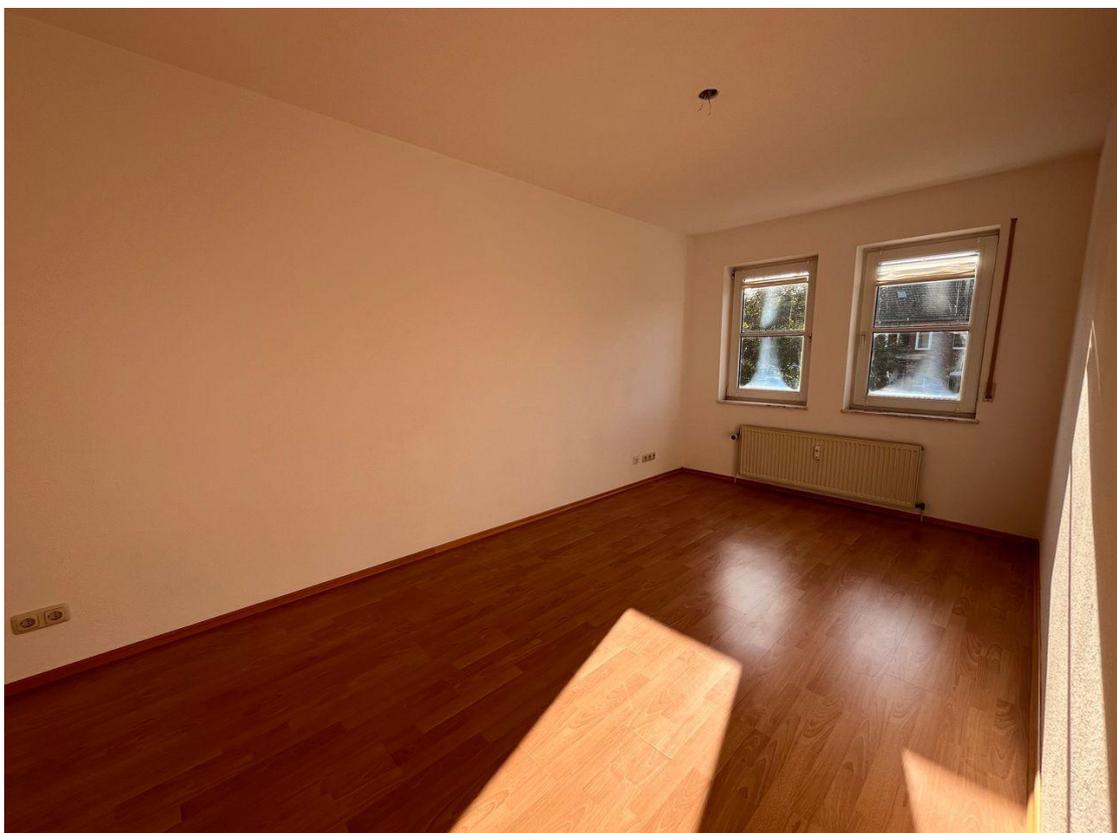
IMG\_4248



IMG\_4249



IMG\_4250



IMG\_4254

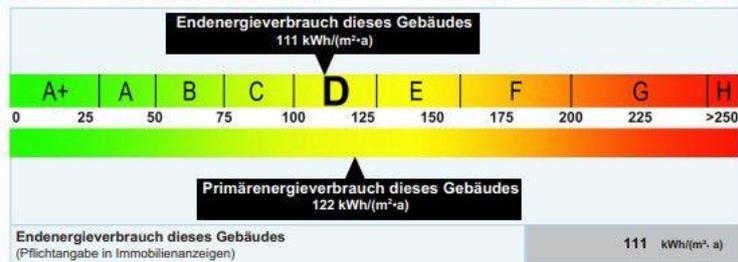


Grundriss

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

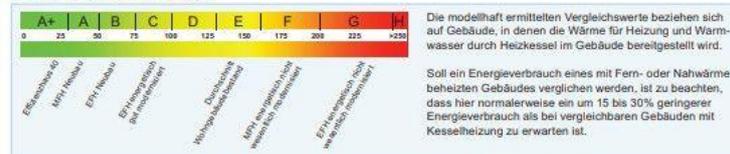
Registriernummer: NW-2019-002459184



### 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

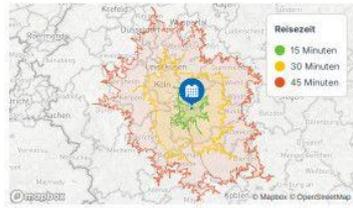
### Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>





## Erreichbarkeit

### Auto



- ➔ Flughafen Flughafen Köln/Bonn 8.4 km
- ➔ Autobahnauffahrt 1 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

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

### Öffentlichen Verkehr



- 🚆 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
- 44 Gastronomie
- 30 Freizeit
- 14 Bildung
- 19 Gesundheit

### Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 13 Einkaufen
- 48 Gastronomie
- 41 Freizeit
- 17 Bildung
- 25 Gesundheit

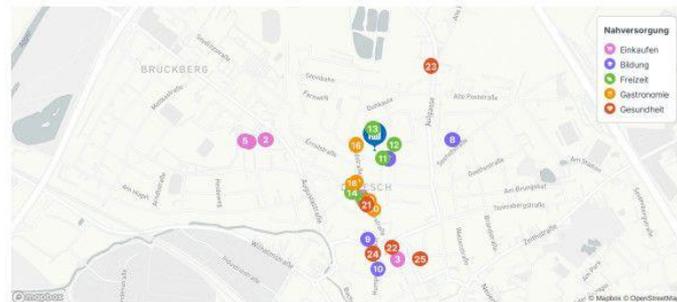
### Fahrrad



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 30 Einkaufen
- 103 Gastronomie
- 217 Freizeit
- 81 Bildung
- 66 Gesundheit

## Nahversorgung



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 Humperdinkschule	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
17 Zum Fass	174 m	22 Kaiser-Apotheke	471 m
18 Zur Eiche	198 m	23 Zahnmedizin Siegburg MVZ	495 m
19 Tibet Family Bistro	241 m	24 Dres. Pinoli/Hartmann	496 m
20 Che's	280 m	25 Dr. S. Biederbick	563 m



## 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)

