

# Exposé

## Wohnung in Siegburg

### Siegburger Neubau ~nahe ICE Bahnhof~ möblierte 3-Zimmer Wohnung mit TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-258840

### Wohnung

Vermietung:

Telefon: 0157 85090086  
Mobil: 0157 85090086

53721 Siegburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2022	Stellplätze	1
Etagen	2	Heizung	Fußbodenheizung
Zimmer	3,00	Mietdauer min.	1
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	01.01.2024
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	2.500 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	2.500 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschränkung
Zustand	Neuwertig	Max. Personen	4
Etage	Erdgeschoss	Haustiere	Nicht erlaubt

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Neubau-Wohnung befindet sich in Siegburg zentral gelegen zum ICE Bahnhof, zur Innenstadt und zu den Autobahnauffahrten.

Mindestmietdauer 1woche

Verfügbar ab 01.01.2024

Pauschalmiete je Monat 2500,00 €

in der Pauschalmiete sind alle Nebenkosten enthalten:

inkl. Strom, Heizung, Internet und Waschmaschinen.

inkl. eigener Tiefgaragenstellplatz

Der Tiefgaragenstellplatz verfügt über eine eigene E-Auto Ladestation mit 11kw Leistung. E-Auto Ladestrom wird gesondert, nach Verbrauch abgerechnet.

## Ausstattung

- eigener Garten
- zwei Terrassen
- ein eigener Tiefgaragenstellplatz mit eigener E-Auto Ladestation
- Barrierefrei
- Aufzug in den Keller mit Zugang zur Tiefgarage
- komplett möbliert
- Flachbildfernseher
- vollständige Einbauküche, mit Kochfeld und Herd
- Spülmaschine
- Kochuntensilien
- Internet
- eigene Waschmaschine und Trockner im Waschkeller

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung ist nur 5 Gehminuten vom Siegburger Bahnhof entfernt! Mit den Anschlüssen zu den S-Bahn und Regionalzügen und zu den ICE-Zügen. Die Fahrzeit bis ins Kölner Stadtzentrum beträgt ca. 30 min., nach Bonn-Zentrum lediglich nur ca. 25 min. Bis ins Zentrum nach Frankfurt benötigen Sie nur ca. 55 min.

In fünf Minuten erreichen Sie zu Fuß die nächstgelegenen Geschäfte, Supermärkte, Tankstellen, Apotheken, und alle anderen Dinge des täglichen Bedarfs.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnen Kochen Essen

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2 mit eigenem Garten

# Exposé - Galerie



## SIEGDUO Haus A

### Wohnfläche Erdgeschoss W1

Flur	10,01 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	28,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,00 m <sup>2</sup>
Kind	16,47 m <sup>2</sup>
Bad	7,01 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
ASR	1,36 m <sup>2</sup>
Terrasse (25%)	1,95 m <sup>2</sup>

Gesamt: 83,88 m<sup>2</sup>



Grundriss Wohnung

# Exposé - Galerie



Frontansicht

## MAKROLAGE

Südöstlich von Köln liegt Siegburg, Kreisstadt und Verwaltungssitz des Rhein-Sieg-Kreises und gehört zu den Metropolregionen Rheinland und Rhein-Ruhr.

„SIEGDUO“ entsteht im Zentrum der Stadt und bietet eine schöne Aussicht auf den Michaelsberg.

Die Stadtbahnlinie 66 verbindet die Stadt mit Bonn, Sankt Augustin und Königswinter, und die Regional- Express- und ICE-Züge bedienen die Strecke nach Köln. Die Städte Düsseldorf und Frankfurt können in ca. 60 Minuten mit dem ICE-Zug bequem erreicht werden. Auch mit dem Auto ist Siegburg gut angebunden. Über die Autobahn A 560 sind Sie schnell in Bonn und Hennef. Zudem sind auch die nahe gelegenen Großstädte Köln und Düsseldorf schnell erreicht, sodass Siegburg ein attraktiver Wohnort für Berufspendler ist.

Nicht nur das gehobene Niveau in Bezug auf Infrastruktur, vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten machen das Wohnen und Leben in Siegburg so attraktiv. Sämtliche Banken, Schulen, Kindergärten, Ärzte, usw. sind mit dem PKW oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur wenigen Minuten zu erreichen.

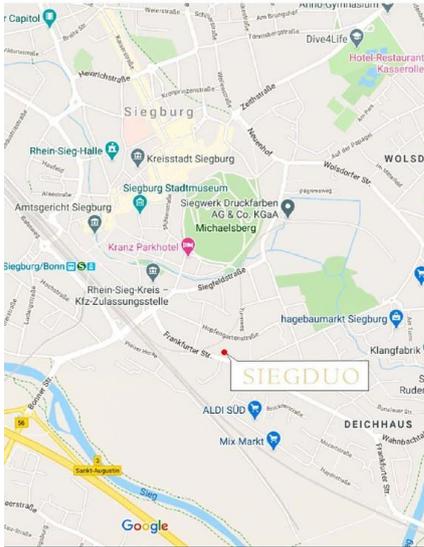
Das Leben in Siegburg bietet ein vielfältiges Angebot an Kulturveranstaltungen und Freizeitmöglichkeiten. Hier befinden sich unter anderem mehrere Stadtmuseen, die mehrfach ausgezeichnete Stadtbibliothek und die Rhein-Sieg-Halle. Die Kultur wird aber auch getragen durch eine Vielzahl von Vereinen, sei es im Sport, im Karneval, in der Förderung von Kindern und Jugendlichen.



- 5 -

Makrolage

# Exposé - Galerie



## MIKROLAGE

"SIEGDUO" entsteht in zentraler Lage von Siegburg, nur 10 Gehminuten vom Bahnhof Siegburg/ Bonn entfernt, der eine Anbindung an die ICE- Schnellfahrstrecke bietet. Die Fahrzeit bis ins Kölner Zentrum beträgt ca. 30 Minuten, nach Bonn lediglich nur 25 Minuten.

Nur in wenigen Fahrminuten entfernt von "SIEGDUO" befindet sich die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A3, sodass eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die Region gegeben ist.

In fünf bis zehn Minuten erreichen Sie zu Fuß die nächstgelegenen Geschäfte, Supermärkte, Tankstellen, Apotheken, Restaurants und Einzelhandelsangebote, alles für den täglichen Bedarf, ganz ohne Auto.

Wer seine Freizeit gerne im Grünen verbringt, hat in den städtischen Parks rund um den Michaelsberg, den umliegenden Wäldern sowie den reizvollen Auenlandschaften der Sieg reichlich Gelegenheit zu ausgedehnten Spaziergängen.

Nördlich von "SIEGDUO" befindet sich der Gesundheits- und Erlebnispark Oktopus Siegburg. Hier kann man Badespaß, Entspannung, Spielen und Abenteuer miteinander verbinden. Europas größtes Indoor- Tauchzentrum bietet optimale Bedingungen und faszinierende Möglichkeiten für Anfänger und Profis.

- 4 -

## Mikrolage

## SIEGDUO Lageplan

### ENTHALTUNG:

Die eingezeichneten Gegenstände in den Grundrissen sowie die fotografischen Abbildungen im Exposé dienen der Illustration und sind lediglich Einrichtungsvorschläge, die Zusatzausstattung und Sonderwünsche enthalten können. Maßgeblich sind nur die Angaben im notariellen Kaufvertrag, Änderungen an Farbkonzept und Fassadengestaltung bleiben vorbehalten.



## Lageplan

# Exposé - Grundrisse

## SIEGDUO

### Haus A

#### Wohnfläche Erdgeschoss W1

Flur	10,01 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	28,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,00 m <sup>2</sup>
Kind	16,47 m <sup>2</sup>
Bad	7,01 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
ASR	1,36 m <sup>2</sup>
Terrasse (25%)	1,95 m <sup>2</sup>

Gesamt: 83,88 m<sup>2</sup>



Grundriss