

# Exposé

## Reihenhaus in Siegburg

### Freundliches 5-Zimmer-Reihenhaus am Naturschutzgebiet in Siegburg



Objekt-Nr. **OM-313815**

#### Reihenhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Nehring

53721 Siegburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahmedatum	30.09.2025
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das attraktive, dreistöckige Reihenhaus zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung und attraktive Lage aus und steht zum Verkauf für eine Übernahme ab dem 31.9.2025.

Ein Badezimmer und ein separates WC bieten allen Bewohnern und Gästen genügend Raum für die Morgenroutine. Und in den fünf hübschen Zimmern der Immobilie findet jeder seinen Platz zur Entspannung.

Das ausgebaute 2. Obergeschoss wurde 2016 in ein separates Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer aufgeteilt. Diese Aufteilung kann bei Bedarf rückgebaut werden.

Durch einen Stellplatz, der sich direkt vor dem Haus befindet, können Sie Ihre Wocheneinkäufe entspannt nach Hause tragen. Ein weiterer privater Stellplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Ebenfalls komfortabel ist der große Keller, der jede Menge Stauraum und Fenster bietet.

Ausgestattet mit einer separaten Belüftungsanlage ist auch bei geschlossenen Fenstern auf jeder Wohnetage ein angenehmes Raumklima gewährleistet.

Die Versorgung erfolgt über ein kleines, wohngebieteigenes ECOPlus KWK-Blockheizkraftwerk (Nahwärme).

Der Garten liegt in süd-westlicher Richtung und lädt zur Entspannung auf der Terrasse ein. Zudem herrscht hier durch Bepflanzung eine private Atmosphäre.

Der Preis für die Immobilie samt Grundstück und zusätzlichem Stellplatz liegt bei 550.000 Euro.

Es liegt eine detaillierte Marktwerteinschätzung von MLP vor. Diese kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Verkauf von privat. Bitte keine Makleranfragen.

## Ausstattung

Walnussparkett (EG), Küche, Belüftungsanlage, zusätzlicher Stellplatz

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich in einem Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr und in unmittelbarer Nähe zur Siegaue. Durch den abgeschlossenen Charakter der verkehrsberuhigten Sackgasse entsteht ein familiengeprägter Bereich, in dem Kinder schnell Freunde finden und in geschützter Umgebung spielen können.

Bereits nach wenigen Metern am gegenüberliegenden Spielplatz vorbei, laden Wander- und Radwege zur Freizeitgestaltung im direkt angrenzenden Naturschutzgebiet ein.

Die Lage ist somit ideal für Familien und alle, die eine optimale Verbindung aus Freizeit im Naturschutzgebiet und städtischer Anbindung (Stadtzentrum mit ICE-Bhf. 1,6 km entfernt) suchen.

Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Diverse Supermärkte, Bäckereien, Restaurants sowie Schulen, Kitas, Fitnessstudios, Friseure u. v. m. erreichen Sie schnell fußläufig.

Die zentrale Anbindung in der Region zeigt sich auch bei den Entfernungen nach Bonn (13km), Flughafen Köln/Bonn (20km) sowie Köln Zentrum (30km).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



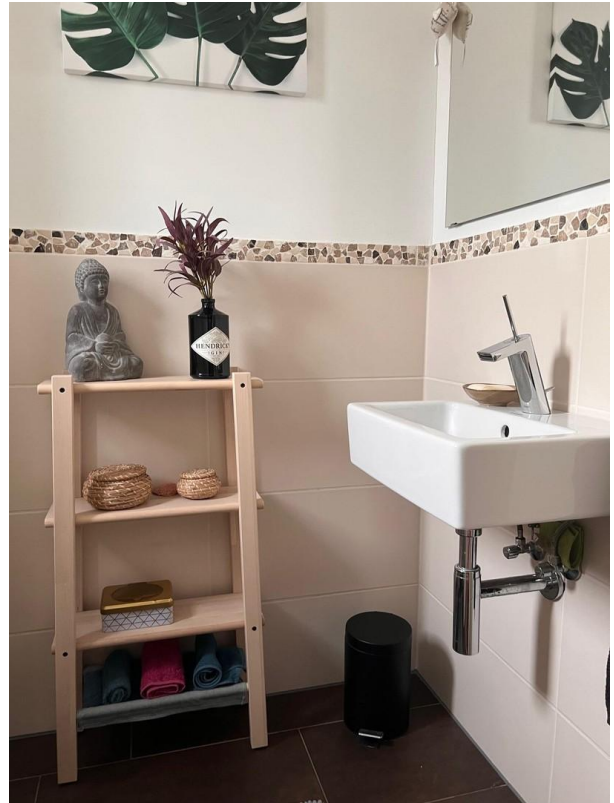
Übersicht Front



# Exposé - Galerie



Front



Gästebad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer I



Küche



# Exposé - Galerie



Treppe



Bad

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie

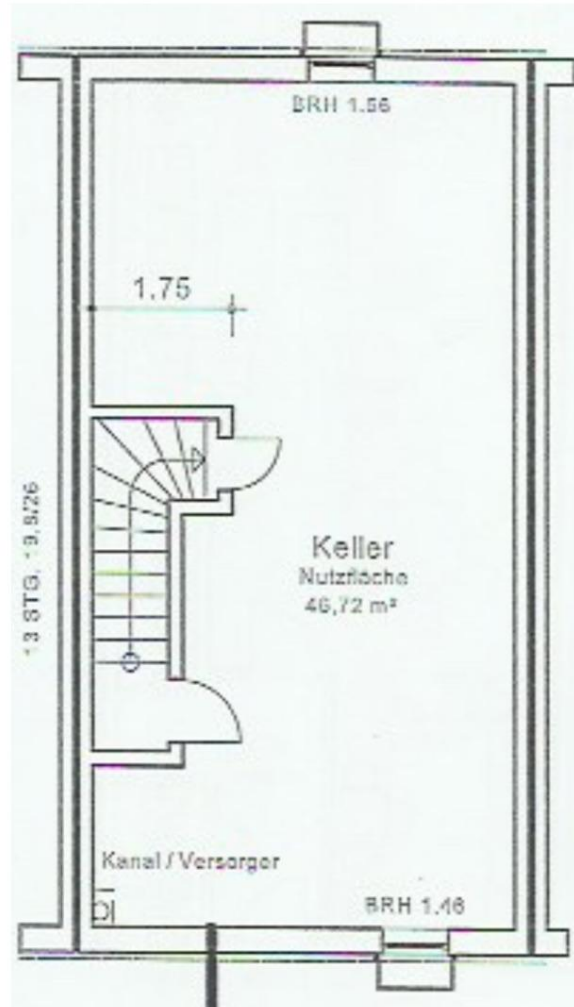


Terrasse

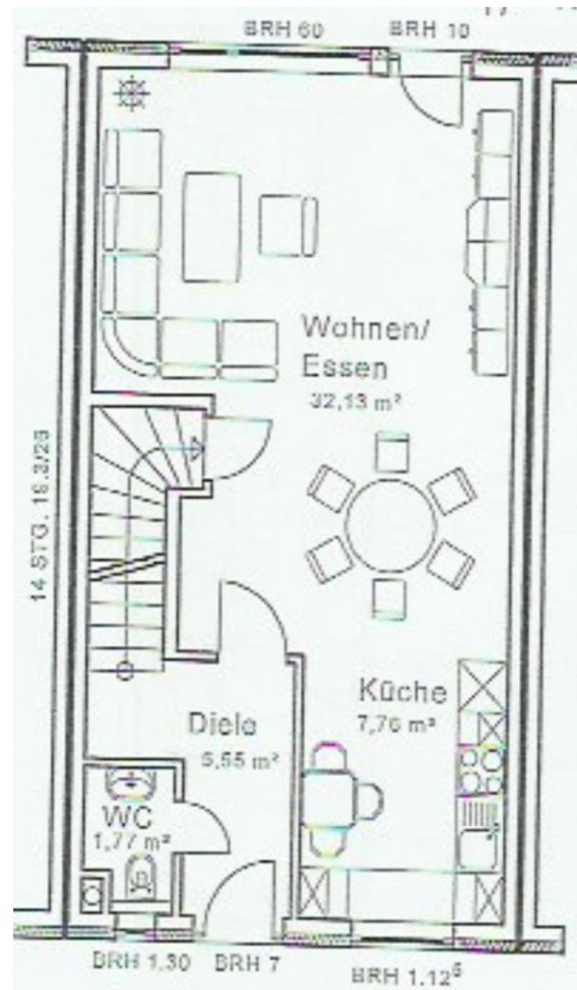


Übersicht Siegaue

# Exposé - Grundrisse

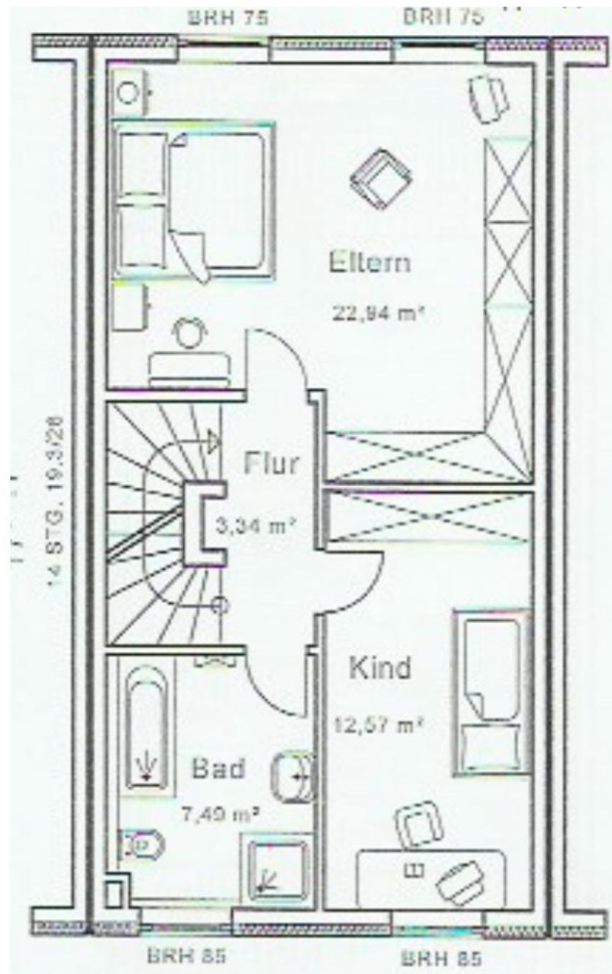


# Exposé - Grundrisse

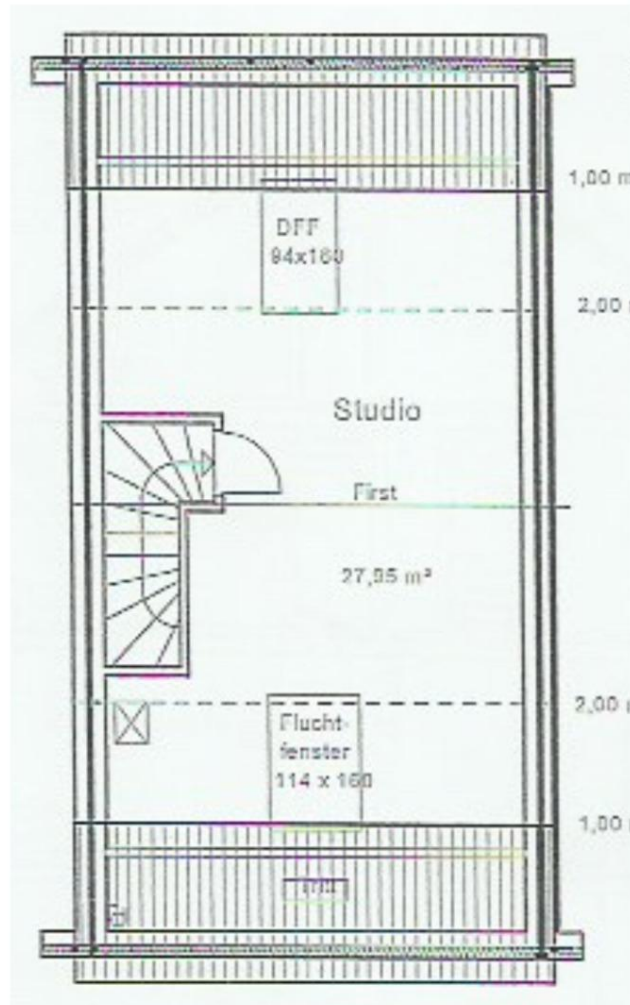




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Typ Ennert





# Exposé - Grundrisse

