

Exposé

Einfamilienhaus in Siegburg

Freiraum, Charme und Weitblick - Einfamilienhaus in Siegburg



Objekt-Nr. OM-330105

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

53721 Siegburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.495,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	165,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	90,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hier angebotene freistehende Architektenhaus im Charme der 50er Jahre liegt in unverbaubarer leichter Hanglage auf einem übergroßen Grundstück in Siegburg-Brückberg. Es besticht durch solide Massivbauweise, hochwertige Ausstattung, gut durchdachten Grundriss und gepflegten Zustand. Viele Besonderheiten zeichnen das Haus aus, wie farbige Bleiglasfenster, hochwertige Einbauschränke und Schmiedearbeiten.

Das Haus mit seinen sieben Zimmern und viel Nutzfläche ermöglicht Ihnen, wohnen und arbeiten gut unter einem Dach vereinen zu können.

Im Erdgeschoss befindet sich neben einem Wohn- (mit Zugang zum Partyraum) und Esszimmer ein gemütliches Kaminzimmer mit großem Einbauschränk, der keine Wünsche an eine mögliche Bibliothek offenlässt. Hier befindet sich ein Heizkamin, der sowohl das Kaminzimmer als auch den Hausflur und das Wohnzimmer mit Wärme versorgen kann. Kamin-, Wohn- und Esszimmer verfügen über ein klassisches Fischgrät-Massivholzparkett. Vom Esszimmer gelangen Sie direkt in die Küche, welche auch vom Flur betreten werden kann. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC.

Von der Küche führt eine Steintreppe ins Kellergeschoss mit einem Partyraum, einer Waschküche mit großer bodenebener Dusche und einem Gäste-WC. Von der Waschküche führt ein Gang unter der Terrasse hindurch mit wenigen Stufen hoch in den Garten. Desweiteren verfügt das Kellergeschoss über einen Heizungsraum, der auch als Werkstatt genutzt wurde und einen großen Vorratsraum.

Im Dachgeschoss befinden sich vier Zimmer unterschiedlicher Größe und ein hochwertiges Villeroy & Boch-Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Das Zimmer zur Gartenseite verfügt über einen Sonnenbalkon und einen separaten Stauraum, diesen bietet auch das kleinste Zimmer (nur hier Teppichboden). Der Spitzboden stellt eine Ausbaureserve dar.

Die Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung wurde seit ihrem Einbau im Jahre 1984 regelmäßig gewartet und modernisiert (seit 2006 witterungsgeführt mit Raumeinfluss).

Glasfaser wurde in der Straße bis zur Grundstücksgrenze verlegt.

Auf der Grundstücksfläche von 1.495 m² befinden sich zudem ein Gartenhaus und ein kleiner Teich. Davon sind 799 m² nicht bebaubares Hinterland aufgrund der tiefer liegenden Bahntrasse hinter der Grundstücksgrenze. Durch die erhöhte Lage besteht Weitsicht, die durch die Bahntrasse nicht verbaut werden kann.

Der Privatverkauf erfolgt direkt vom aktuellen Eigentümer – Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet!

Ausstattung

Seit Mitte der 80er Jahre fanden regelmäßig Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen statt, unter anderem:

- Teilweise Erneuerung Wasser- und Elektroleitungen im Zuge von Renovierungen (zuletzt 2024)
- Bäder: Wannenbad mit WC und Waschbecken im Dachgeschoss (1996), große ebenerdige Dusche (2018) und Waschbecken (2024) sowie separate WCs im Kellergeschoss und Erdgeschoss
- Außen: Aufarbeitung Holzbalken, Fensterbänke, Rollläden und Metallgeländer (zuletzt 2023)
- Fenster: doppelverglastes Wärme-Isolierglas (größtenteils 2008, außer Bleiglasfenster aus Baujahr)
- Anstrich Außenfassade (2008)
- Erneuerung Bodenbelag Terrasse (2007)
- Dachdämmung (2005)

- Erneuerung Dachrinnen (2005)
- Heizkamin (2000)
- Garage mit Strom-/Wasseranschluss und elektrischem Garagentor

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

Lage

Siegburg ist die Kreisstadt des Rhein-Sieg-Kreises und besitzt als Keramikstadt eine lange Tradition. Sie liegt zwischen Sieg und Agger ca. 8 km östlich des Rheins in der Kölner Bucht am Rande des Siebengebirges und dem Bergischen Land. Unterhalb des Michaelsberges mit der Abtei – dem Wahrzeichen der Stadt – befindet sich der historische Marktplatz mit vielen Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen.

Siegburg verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Kindergärten und allen Schulformen. Den aktuell rund 44.000 Einwohner*innen bietet sie ein vielfältiges Sport-, Freizeit- und Kulturangebot mit sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindungen. Beispielsweise bringen die S-Bahn-Linie S12 und die Stadtbahnlinie 66 Sie u.a. nach Köln, Bonn, Troisdorf, Sankt Augustin, Bad Honnef und Königswinter. Zudem ermöglicht die ICE-Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main die Anbindung in alle Richtungen. Die Autobahnen A560, A59 und A3 sind schnell erreichbar.

In Siegburg-Brückberg befinden sich Kindergarten und Grundschule. Fußläufig erreichbar sind u.a. ein Kino, Super- und Drogeriemärkte, Friseurgeschäfte, Apotheke, Hausarztpraxis und Restaurants. Marktplatz und Bahnhof erreichen Sie in gut 20 Minuten zu Fuß.

Ein weitläufiges Waldgebiet mit Anbindung an die Wahner Heide und seinen zahlreichen Wander- und Radwegen rundet den hohen Freizeit- und Wohnwert dieser Stadt ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	215,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



EG: Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG: Wohnzimmer (Panoramabild)



EG: WZ mit Übergang zum EZ

Exposé - Galerie



EG: Esszimmer



EG: Esszimmer (Panoramabild)

Exposé - Galerie



EG: Küche zum Esszimmer

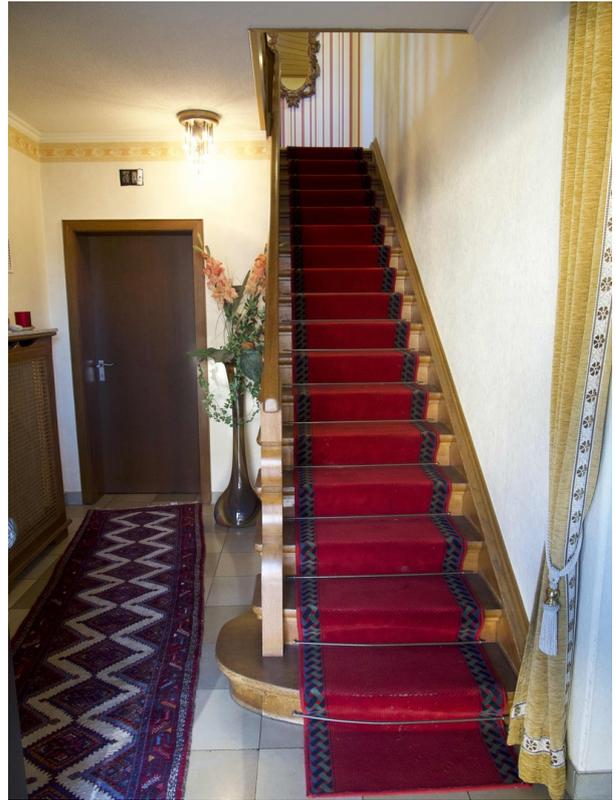


EG: Küche zum Flur

Exposé - Galerie



EG: Heizkamin



EG: Flur mit Treppe zum DG



DG: Zimmer 1 mit Balkon

Exposé - Galerie



DG: Zimmer 1 (Panoramabild)



DG: Flur



DG: Bad

Exposé - Galerie



DG: Badewanne



DG: Zimmer 2 rechts

Exposé - Galerie



DG: Zimmer 2 links



DG: Zimmer 3

Exposé - Galerie



DG: Zimmer 3 (Panoramabild)



DG: Zimmer 4

Exposé - Galerie



Spitzboden

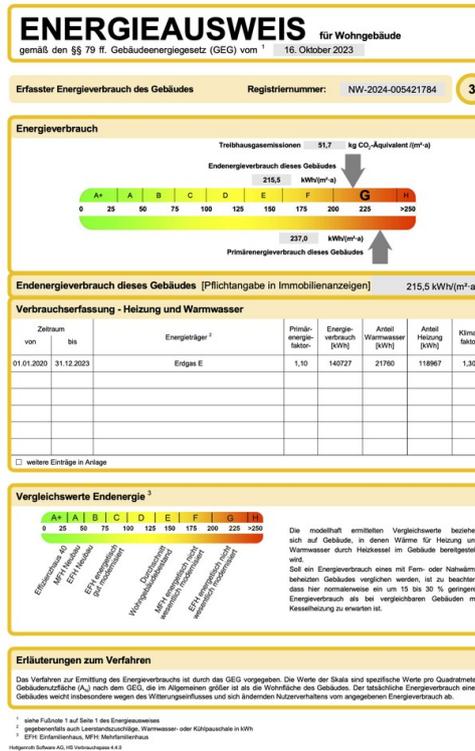


EG: Sicherungskasten



KG: Gasbrenner

Exposé - Galerie



Energieausweis



Haus: Nordseite mit Garage

Exposé - Galerie



Haus: Ostseite



Außen EG: Fenstergitter

Exposé - Galerie



Terrasse mit Zugang zur Garage



Blick von Terrasse

Exposé - Galerie



Haus u. Garten: Südwestseite



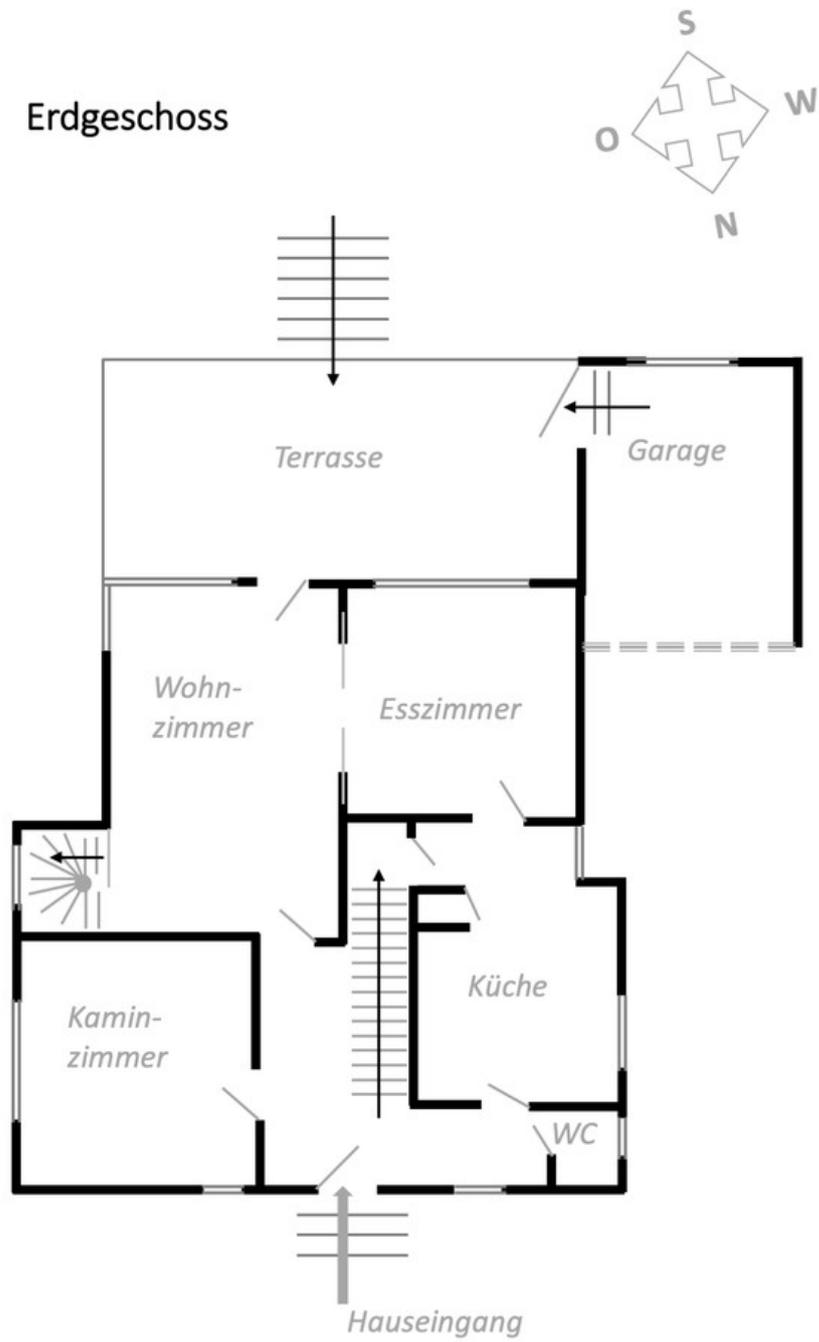
Michaelsberg von Wahner Heide

Exposé - Galerie



Wahner Heide mit Siebengebirge

Exposé - Grundrisse

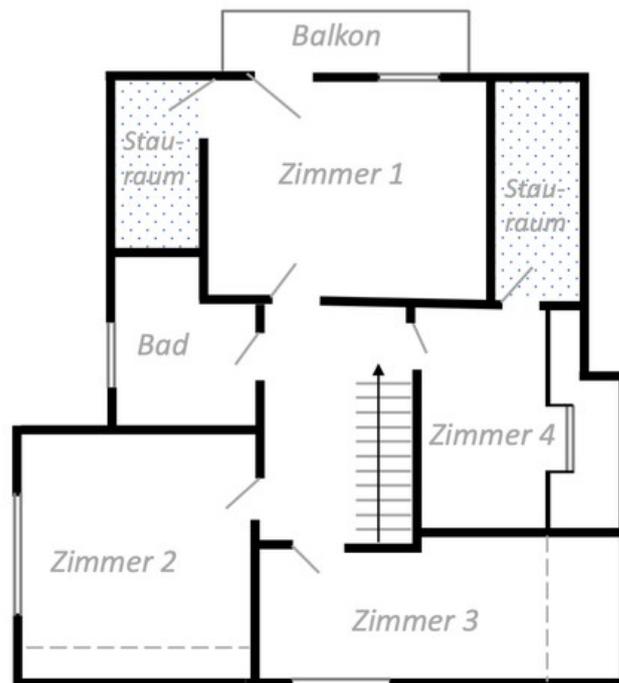
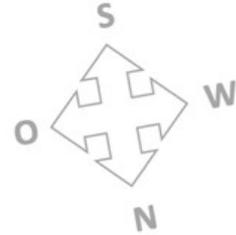


Grundrissplan nicht maßstäblich

EG

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

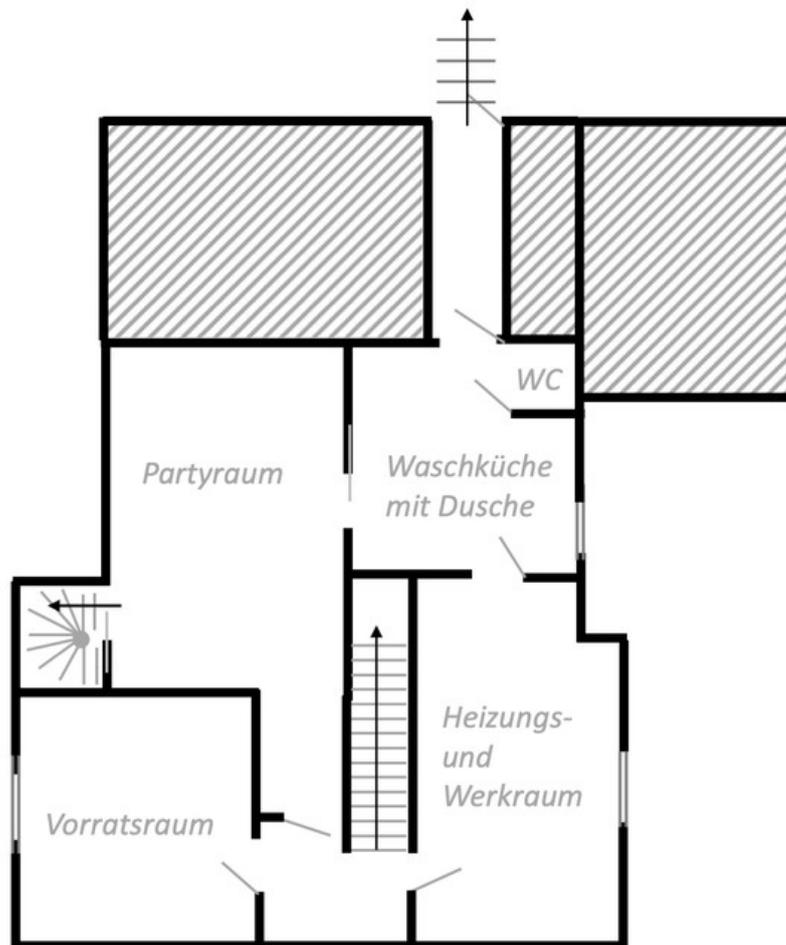
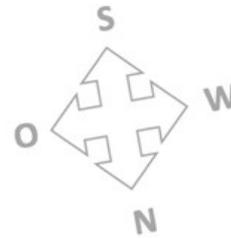


Grundrissplan nicht maßstäblich

DG

Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Grundrissplan nicht maßstäblich

KG