Siegburg / Kaldauen

Freistehendes Einfamilienhaus auf traumhaftem Grundstück mit großem Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26480008



KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 946 m²

Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

Auf einen Blick

Objektnummer	26480008
Wohnfläche	ca. 124 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	460.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	214.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

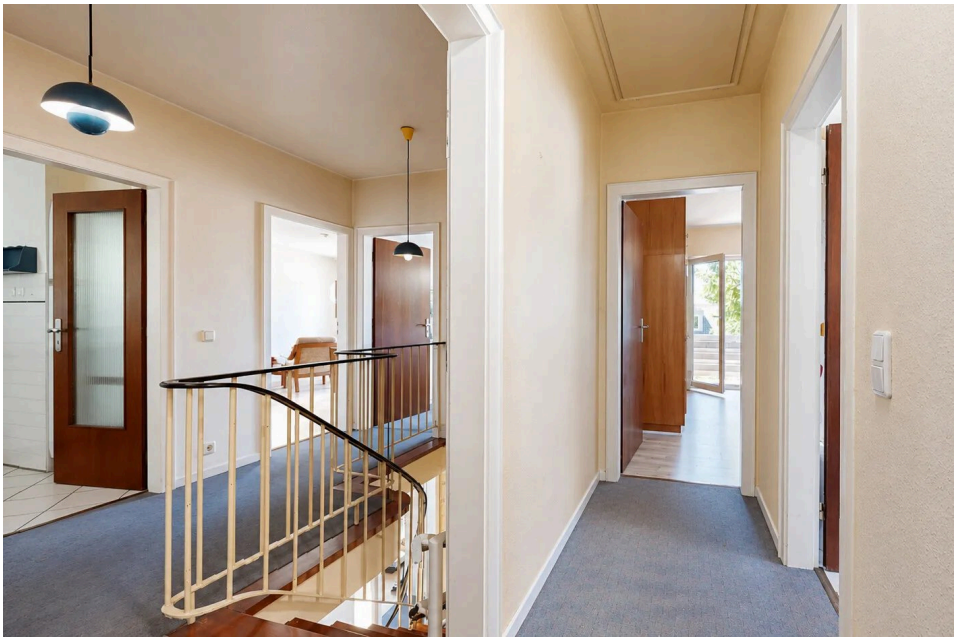
Die Immobilie





Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

Die Immobilie





Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

Die Immobilie





Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

Die Immobilie





Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

Die Immobilie





Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

Die Immobilie





Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

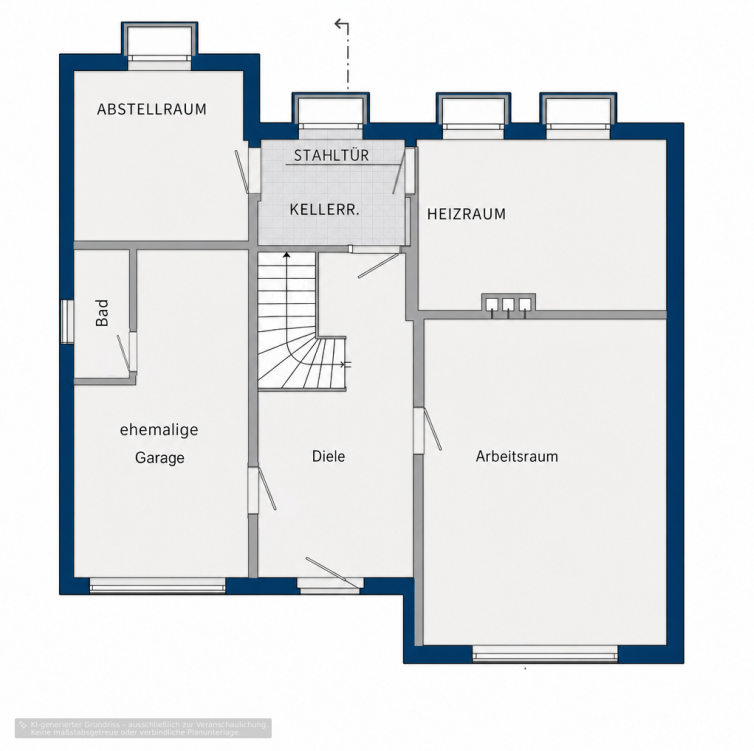
Die Immobilie





Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Höhenlagen von Siegburg erwartet Sie dieses charmante Fertighaus der Firma Nachbarschulte aus dem Baujahr 1965. Mit einer Wohnfläche von ca. 124 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 946 m² bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe, Natur und Privatsphäre zu schätzen wissen. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Sackgassenlage, die für ein angenehmes und verkehrsarmes Wohnumfeld sorgt.

Ein besonderes Highlight ist das traumhafte Grundstück, das unmittelbar an ein Waldgebiet angrenzt. Dadurch genießen Sie eine außergewöhnlich geschützte Atmosphäre und einen Garten, der Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre bietet – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen. Ein weiterer Vorteil ist die hinter dem Haus verlaufende ruhige Einliegerstraße, über die der Garten mit einem Pkw befahren werden kann. Dies erleichtert die Bewirtschaftung des Grundstücks erheblich und bietet zugleich die Möglichkeit, ein größeres Fahrzeug direkt auf dem Grundstück abzustellen.

Da es sich um ein Fertighaus aus dem Jahr 1965 handelt, wurde vorsorglich ein Raumluftgutachten erstellt. Dieses kann bei Interesse eingesehen werden. Die grafischen Auswertungen bestätigen, dass sich sämtliche geprüften Werte im grünen Bereich befinden und somit keine unmittelbare gesundheitliche Gefährdung besteht.

Das Haus wurde in den Hang gebaut und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Im Untergeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein Arbeitszimmer sowie die klassischen Keller- und Technikräume. Darüber hinaus wurde die ehemalige Garage zu zusätzlicher wohnlicher Nutzfläche umgebaut. Diese eignet sich ideal für die private Nutzung, beispielsweise als Hobby-, Fitness- oder Gästebereich.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das den eigentlichen Lebensmittelpunkt des Hauses bildet. Herzstück dieser Wohnebene ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Durchreiche zur Küche. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC.

Von der Wohnebene aus haben Sie direkten Zugang zum großzügigen Garten. Sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch von einem der Schlafzimmer gelangen Sie auf die weitläufige Loggia, die einen schönen Blick ins Grüne bietet und zum Verweilen einlädt.

Die Dacheindeckung wurde vor rund 20 Jahren erneuert. Im Zuge dessen wurde auch die Dachgeschossdecke gedämmt, wodurch bereits eine Verbesserung der

Wärmedämmung erzielt wurde.

Diese Immobilie überzeugt vor allem durch ihre ruhige Sackgassenlage in einer der schönsten Wohnlagen Siegburgs, das großzügige Grundstück mit direktem Waldanschluss, die praktische Erreichbarkeit des Gartens über eine Einliegerstraße sowie das Potenzial, den bestehenden Charme mit eigenen Ideen zu verbinden. Ein Haus mit Seltenheitswert – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Siegburger Stadtteil Kaldauen – einer der gefragtesten Wohnlagen der Kreisstadt. Kaldauen überzeugt durch seine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, einer familienfreundlichen Umgebung und einer sehr guten Infrastruktur. Gleichzeitig erreichen Sie die Siegburger Innenstadt in wenigen Fahrminuten.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ruhigen Anliegerstraßen. Die grüne Umgebung und die angenehme Nachbarschaft machen diesen Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und alle, die ein ruhiges Wohnambiente schätzen.

Im Ortskern von Kaldauen finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Stadtteils.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Natur. Die waldreiche Umgebung, das Wahnbachtal sowie die Siegauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Hier genießen Sie einen hohen Erholungswert direkt vor Ihrer Haustür.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Mehrere Buslinien verbinden Kaldauen mit der Siegburger Innenstadt und dem ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn. Über die Bundesstraße B56 sowie die Autobahnen A3 und A560 erreichen Sie die Städte Köln, Bonn und Frankfurt in kurzer Zeit. Damit eignet sich der Standort gleichermaßen für Pendler wie für alle, die die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der verkehrsgünstigen Lage macht Kaldauen seit vielen Jahren zu einer der begehrtesten Wohnlagen Siegburgs.

Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26480008 - 53721 Siegburg / Kaldauen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Holzgasse 41, 53721 Siegburg
Tel.: +49 2241 - 30 18 994
E-Mail: siegburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com