Siegburg / Stallberg

RESERVIERT - Bezugsfertiges Reihenmittelhaus mit traumhaftem Garten – Einziehen & wohlfühlen!

Property ID: 25024015

PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 116 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 189 m^2

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

At a glance

Property ID	25024015
Living Space	ca. 116 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2006
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	420.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	129.27 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

The property

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

The property

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

The property

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

The property

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

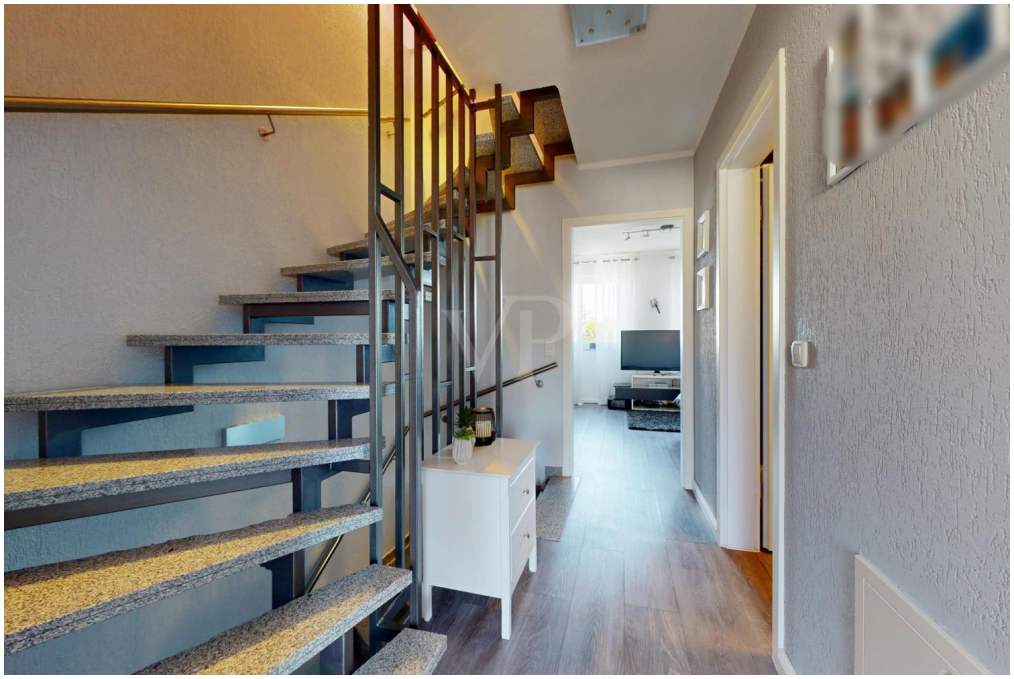
The property

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

The property

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

The property



Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

The property

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

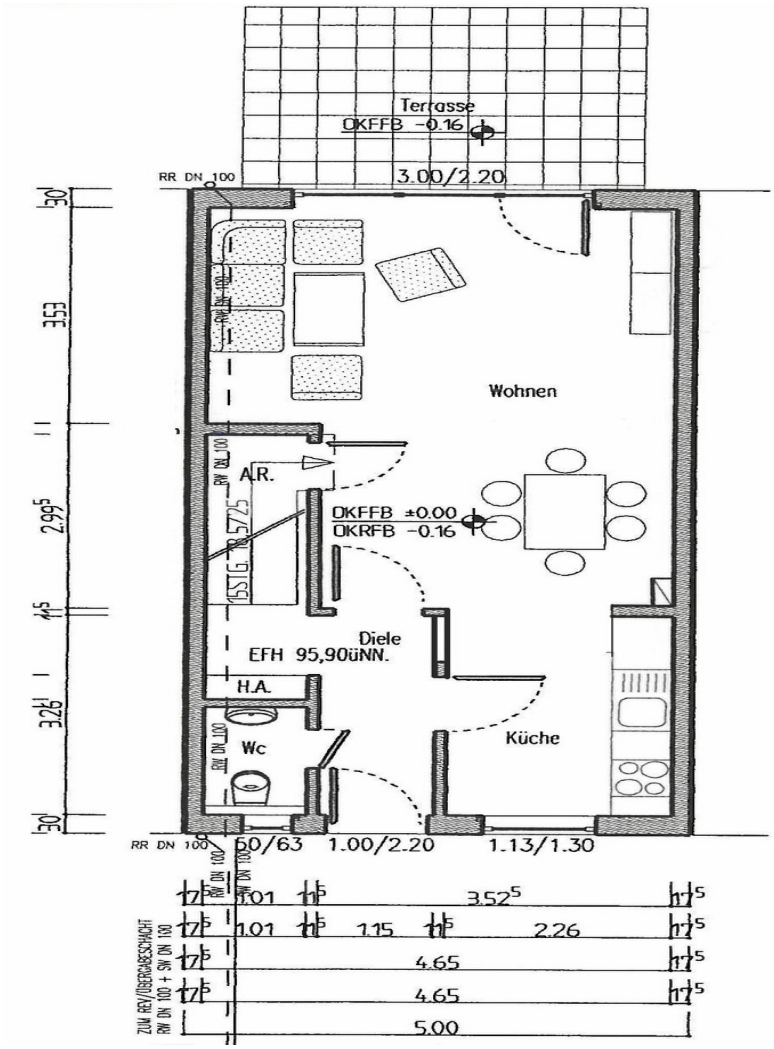
The property

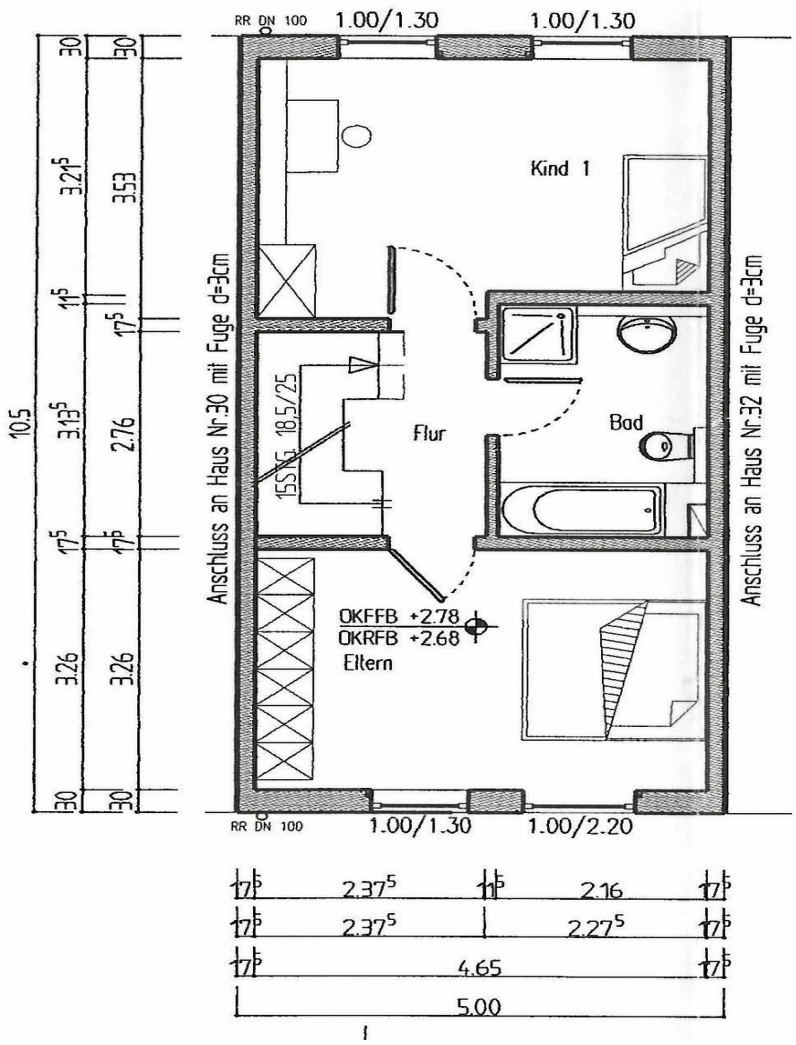
Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

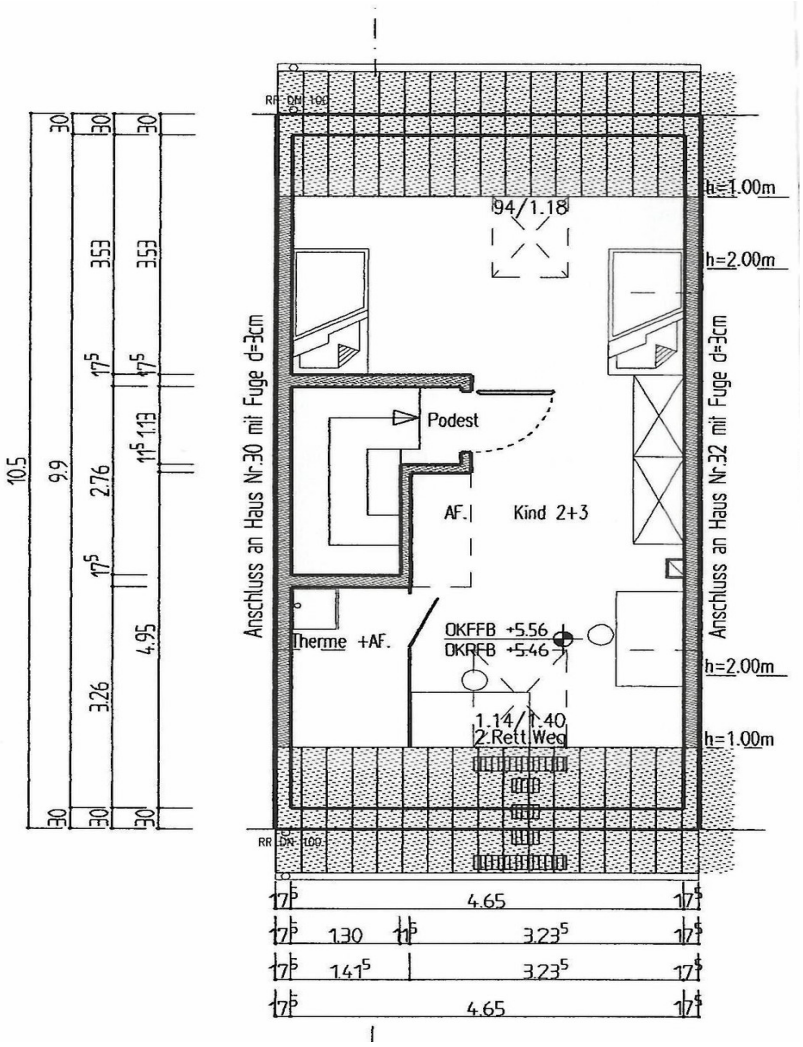
The property

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

Floor plans




RR DN 100
1.00/1.30
1.00/1.30
Kind 1
Flur
Bad
15STG. 18,5/25
OKFFB +2.78
OKRFB +2.68
Eltern
Anschluss an Haus Nr.30 mit Fuge d=3cm
Anschluss an Haus Nr.32 mit Fuge d=3cm
RR DN 100
1.00/1.30
1.00/2.20
10.5
30
3.21⁵
11⁵
3.13⁵
17⁵
3.26
30
3.53
17⁵
2.76
17⁵
3.26
30
17⁵
2.37⁵
11⁵
2.16
17⁵
17⁵
2.37⁵
2.27⁵
17⁵
17⁵
4.65
17⁵
5.00



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Reihenmittelhaus vereint durchdachte Raumplanung mit stilvollem Wohnkomfort und bietet kleinen Familien alles, was das Herz begehrt – inklusive Stellplatz direkt vor der Tür, einem pflegeleichten Garten mit überdachter Terrasse und sofortiger Bezugsfertigkeit ohne Renovierungsaufwand.

Bereits der Eingangsbereich überzeugt mit einer hellen Diele und einer clever integrierten Garderoben-Nische. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich ist lichtdurchflutet und bildet das Herzstück des Hauses – perfekt für entspannte Abende oder gesellige Runden. Die moderne, offene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein. Eine praktische Abstellkammer bietet dezenten Stauraum direkt im Wohnbereich.

Durch eine große Terrassentür gelangen Sie in den schönen Garten mit überdachter Terrasse – Ihr privater Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Zusätzlich steht Ihnen ein Gartenhäuschen zur Verfügung – ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder als kleine Werkstatt.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei helle, gut geschnittene Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das innenliegende Bad verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche und ist funktional und modern gestaltet.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen großzügigen Raum, der sich ideal als Elternschlafzimmer mit zusätzlicher Büro- oder Leseecke eignet. Praktisch: Der Hausanschlussraum mit moderner Gasheizung und Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls auf dieser Etage – funktional und platzsparend zugleich. Zusätzlich steht Ihnen ein Dachboden zur Verfügung, der als Stauraum für saisonale Gegenstände oder selten genutzte Dinge dient.

Hinweis: Das Haus verfügt über keinen Keller, alle relevanten Hausanschlüsse und Stauräume sind clever in die Wohnbereiche integriert.

Kurz & knapp:
- Sofort bezugsfertig – kein Renovierungsstau
- Stellplatz direkt am Haus
- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten

- Überdachte Terrasse & gepflegter Garten mit viel Privatsphäre
- Gartenhäuschen für zusätzlichen Stauraum
- 2 Kinderzimmer + großzügiges Elternschlafzimmer mit Home-Office-Ecke
- Badezimmer mit Wanne & Dusche (ohne Tageslicht) + separates Gäste-WC
- Abstellkammer & Hausanschlussraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kein Keller vorhanden

Fazit:
Modern, praktisch und einladend – dieses Reihenmittelhaus ist der perfekte Ort für Familien, die Wert auf Komfort, Stil und einen durchdachten Grundriss legen. Einfach einziehen und das neue Zuhause genießen!

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

All about the location

Der Ortsteil Stallberg in Siegburg bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Gelegen im Nordosten der Stadt, zeichnet sich Stallberg durch eine überwiegend wohnlich geprägte Bebauung aus, die besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt ist.?

Stallberg verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B56 verläuft direkt durch Stallberg und verbindet Siegburg mit Bonn und Köln. Zudem sind die Autobahnen A3, A59 und A560 in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.? Mehrere Buslinien bedienen Stallberg, darunter die Linien 510, 511, 515, 577, 590 und der Schnellbus SB56. Diese verkehren im 10- bis 15-Minuten-Takt und verbinden Stallberg mit dem Siegburger Bahnhof sowie umliegenden Gemeinden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind "An den Höfen", "Jägerstraße" und "Stallberg Kirche", die alle fußläufig erreichbar sind. Der Bahnhof Siegburg/Bonn ist etwa 1,5 km entfernt und bietet Anschluss an den ICE-Verkehr sowie an die S-Bahn-Linien S12 und S19, die regelmäßige Verbindungen nach Köln, Bonn und Frankfurt ermöglichen.

Stallberg bietet eine umfassende Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Ein Rewe XL-Markt befindet sich direkt im Stadtteil, ergänzt durch weitere Supermärkte und Geschäfte in der näheren Umgebung.? Die Grundschule Stallberg liegt zentral im Ortsteil. Weiterführende Schulen, darunter Gymnasien und Gesamtschulen, sind in Siegburg gut erreichbar.? Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten befinden sich in Stallberg und den angrenzenden Stadtteilen. Zahlreiche Allgemeinmediziner und Fachärzte sind in Siegburg ansässig. Das Helios-Klinikum Siegburg bietet umfassende medizinische Versorgung und ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Insgesamt zeichnet sich Siegburg-Stallberg durch seine ruhige Wohnlage, die hervorragende Verkehrsanbindung und die umfassende Infrastruktur aus, die ein komfortables und familienfreundliches Leben ermöglichen.

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 129.27 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25024015 - 53721 Siegburg / Stallberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com