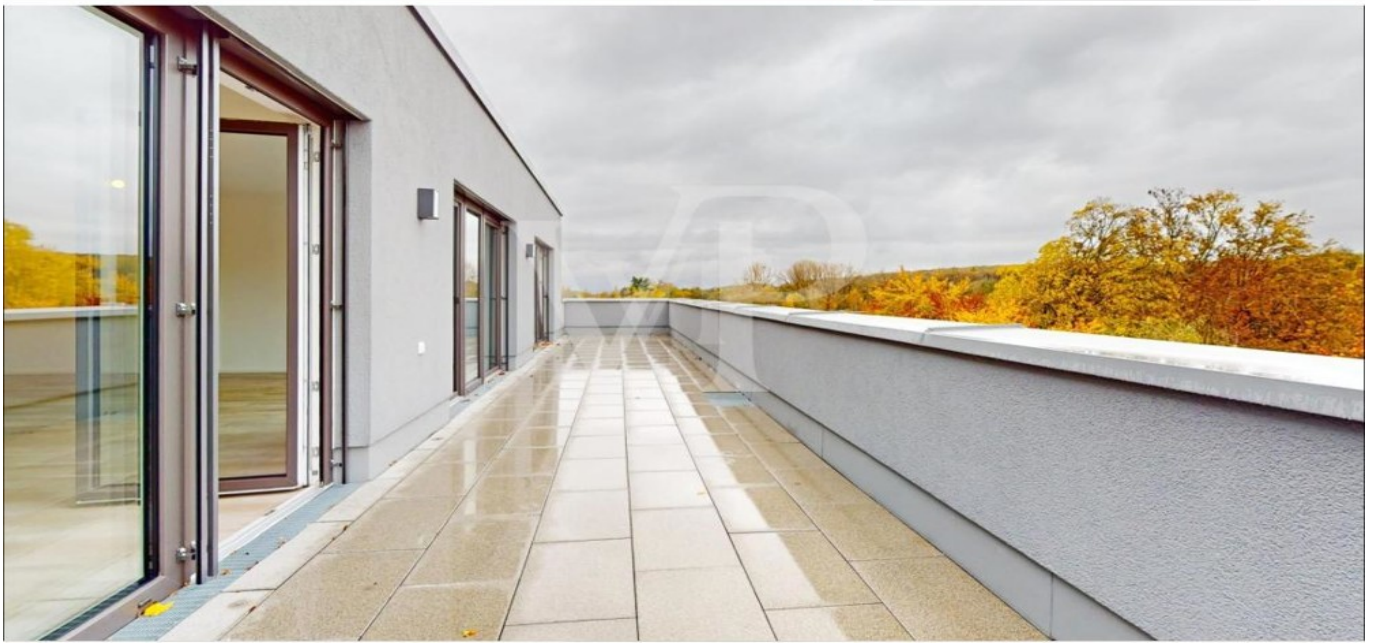


Sankt Augustin / Birlinghoven

# Absolute Privatsphäre und traumhafte Aussicht inklusive!

????????? ??????????: 23024009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????????: 1.350 EUR • ??????????: ca. 105 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ???????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ??????????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

?? ??? ??????

|                                |                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????            | 23024009                                             |
| ???????????                    | ca. 105 m²                                           |
| ????????????? ???              | ????????? ?? ??<br>?????????                         |
| ????????                       | 2                                                    |
| ????????                       | 2                                                    |
| ????????????? ???<br>????????? | 1                                                    |
| ??????????                     | 1                                                    |
| ????? ?????????????            | 2023                                                 |
| ?????? ?????????????           | 1 x ?????????<br>??????????, 65 EUR<br>(???????????) |

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| ?????????????        |                                   |
| ???????????????????? | ca. 0 m²                          |
| ??????               |                                   |
| ????????             | WC ??????????????,<br>??????????? |

??????? ???????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

## ????????????? ??????????

|                                                    |                                          |                                             |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????              | ?????????????????<br>???????????            | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | LUFTWP                                   | ??????? ???????<br>???????????              | 21.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 14.07.2033                               | ??????????<br>??????????????<br>??????????? | A+            |
| ????? ???????????                                  | ???????? ?????????????<br>????? / ?????? |                                             |               |

??????? ???????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

?? ???????



??????? ???????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

?? ???????



??????? ???????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

?? ???????



??????? ??????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

?? ???????



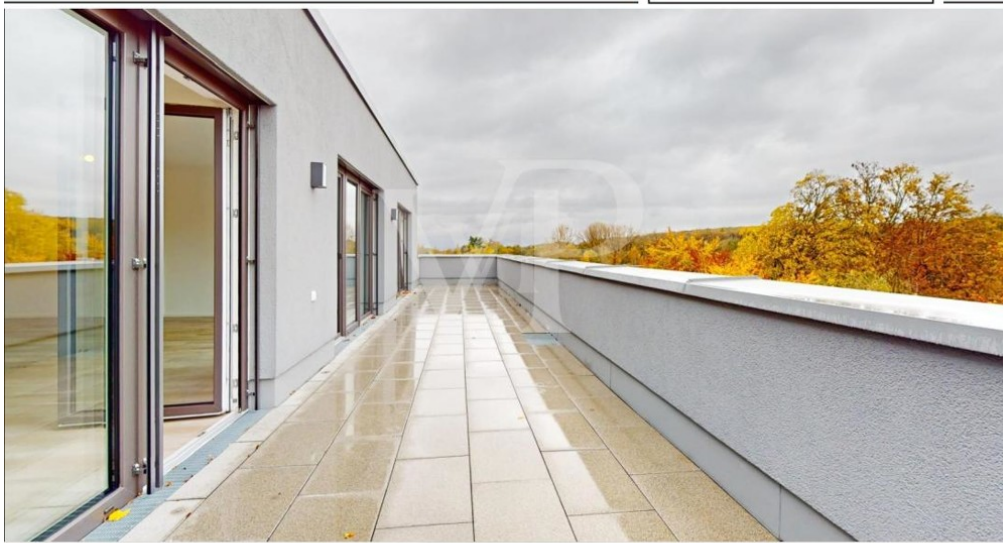
???????? ??: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

?? ???????



??????? ???????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

?? ????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ??????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

?? ???????



??????? ???????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

?? ???????



??????? ??????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

?? ???????



??????? ???????? : 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

?? ????????



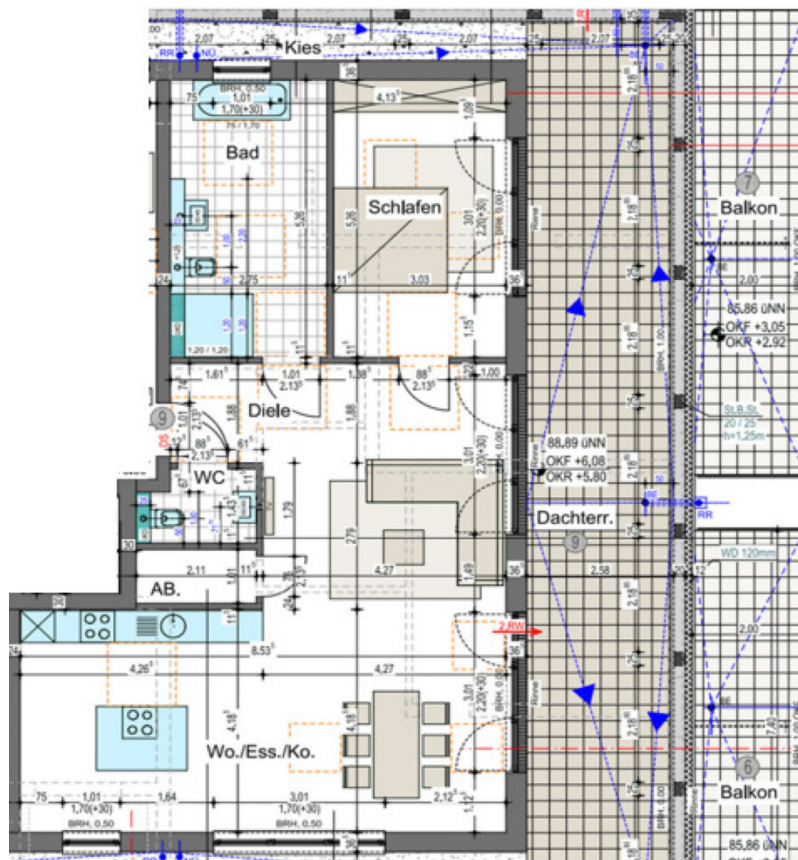
??????? ???????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

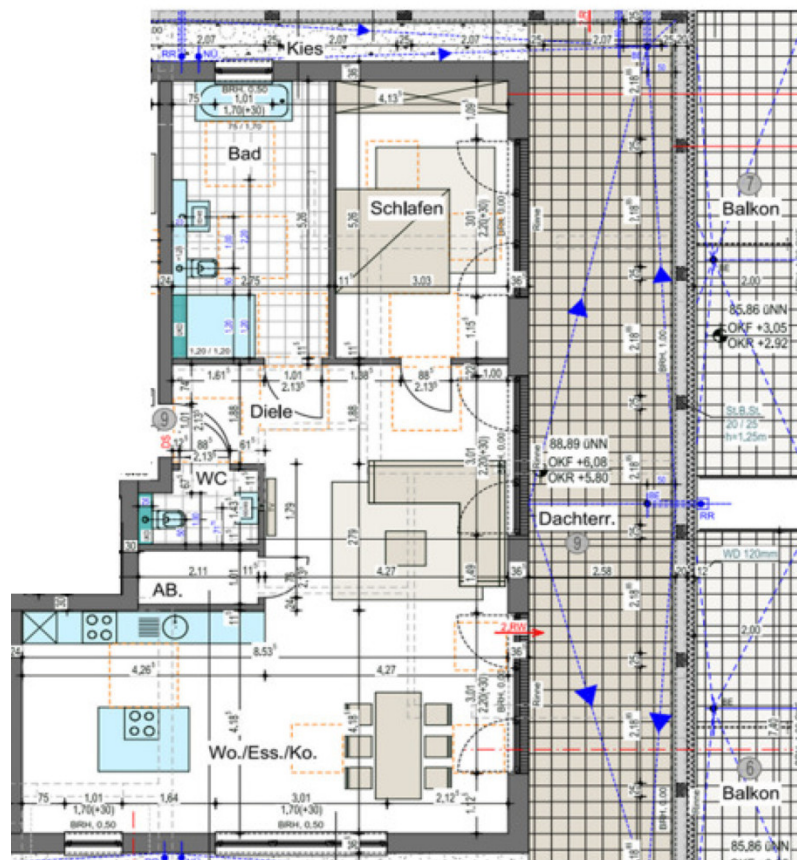
?? ????????



??????? ???????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

??????





??????? ???????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

## ??? ?????? ?????????

Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis mit absolutem Penthouse-Feeling. Der großzügige Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück dieser Wohnung, wo grenzenloses Wohngefühl auf eine moderne Atmosphäre trifft. Große Fensterflächen durchfluten den Raum mit viel Tageslicht und schaffen ein einladendes Wohngefühl. Die offene Küche fügt sich nahtlos in das Gesamtkonzept ein und lädt dazu ein, kulinarische Genüsse in einem stilvollen Ambiente zu genießen. Ein praktischer Vorratsraum bietet ausreichend Stauraum und trägt zur optimalen Nutzung des Wohnraums bei. Das moderne Badezimmer besticht durch seine Großzügigkeit und hochwertige Ausstattung. Eine bodentiefe Dusche sowie eine einladende Badewanne garantieren entspannte Wellnessmomente. Hier wurde jedes Detail sorgfältig geplant, um ein Höchstmaß an Komfort zu bieten. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Der Höhepunkt dieser Wohnung ist zweifellos der äußerst großzügige Balkon. Genießen Sie hier die frische Luft und den traumhaften Blick ins Siebengebirge – ein perfekter Ort für gesellige Abende oder entspannte Stunden unter freiem Himmel. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein separater, abschließbarer Kellerraum. Im Untergeschoss befindet sich die gemeinsame Waschküche für alle Mieter. Die Beheizung der Wohnung erfolgt ausschließlich über eine Wärmepumpe. Eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung sowie abschließbare Fenster sorgen für Ihre Sicherheit. Diese Dachgeschosswohnung mit Penthouse-Feeling vereint Eleganz, Funktionalität und eine exklusive Atmosphäre. Erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Wohnkonzept begeistern. Wichtige Information: 2 Jahre Kündigungsverzicht Staffelmiete alle 2 Jahre 50 Euro

??????? ???????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

??? ??? ??? ???????????

Sankt Augustin ist mit über 58.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen und die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn machen Sankt Augustin zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort. Die B 56 verbindet Sankt Augustin mit Bonn und Siegburg. Drei Autobahnanschlüsse an die A 560 bestehen in Menden, Mülldorf und Niederpleis, ein Anschluss an die A 59 bei Hangelar in Bonn. Im Osten tangiert die A 3 Sankt Augustin und ist über die Anschlussstelle zur A 560 in Niederpleis sowie das Autobahnkreuz Bonn/Siegburg direkt angebunden. Viele Freizeiteinrichtungen, kleine und große Naherholungsgebiete, die Lage im Grünen zwischen Rhein, Sieg und Siebengebirge, aber auch die Nähe zu den Rheinmetropolen Köln, Düsseldorf und Bonn machen das Wohnen in Sankt Augustin lebens- und liebenswert. Birlinghoven liegt im Südosten des Stadtgebietes von Sankt Augustin, ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt. Im Ortsteil Birlinghoven gibt es einen Supermarkt mit Bäckerei, Friseure, Apotheken und eine Tankstelle. Ruhig und doch zentral gelegen, verfügt Sankt Augustin über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie allen Schulformen. Sankt Augustin ist seit der Gründung 1932 Sitz der Philosophisch-Theologischen Hochschule SVD der Steyler Missionare. Seit 2020 wird sie als Kölner Hochschule für Katholische Theologie vom Erzbistum Köln betrieben und ist zum Sommersemester 2021 nach Köln-Lindenthal umgezogen. Seit 1995 hat die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg mit den vier Fachbereichen „Wirtschaftswissenschaften“, „Elektrotechnik, Maschinenbau und Technikjournalismus“, „Sozialpolitik und Soziale Sicherung“ sowie „Informatik“ ihren Sitz in der Stadt.

??????? ?????????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 21.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

??????? ?????????: 23024009 - 53757 Sankt Augustin / Birlinghoven

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 ?????

E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)