

Siegburg / Stallberg

# Historischer Charme, moderne Großzügigkeit - Familienidylle in besonderer Architektur

Codice oggetto: 25480002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 413 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>25480002</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 181 m<sup>2</sup></b>
<b>Vani</b>	<b>6</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>
<b>Bagni</b>	<b>3</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1910</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>2 x superficie libera, 2 x Garage</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>499.000 EUR</b>
<b>Casa</b>	<b>Villa a schiera centrale</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernizzazione / Riquilificazione</b>	<b>1995</b>
<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Ammodernato</b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Giardino / uso comune</b>

Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.01.2031</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>79.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1995</b>

Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



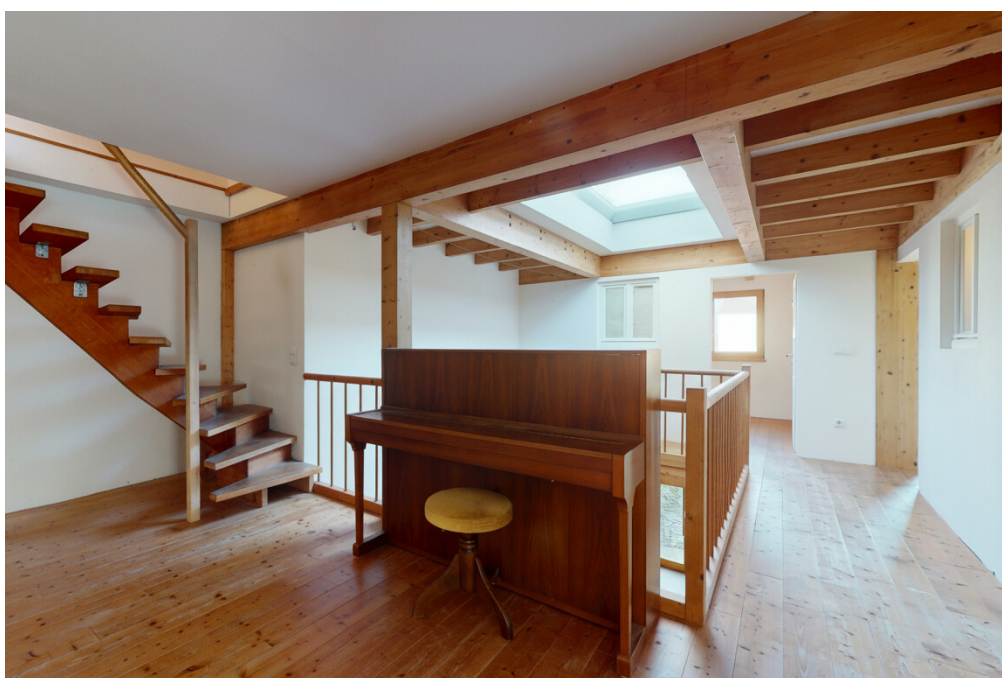
Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg**

## **Una prima impressione**

Dieses besondere Stadthaus verbindet den historischen Charme eines Fachwerkhauses aus ca. 1910 mit der Großzügigkeit und Modernität eines massiven Anbaus, der zwischen 1998 und 2000 errichtet wurde. Im Zuge dieser Erweiterung wurde der Altbau saniert und technisch auf den aktuellen Stand gebracht, während das sichtbare Fachwerk als charakteristisches Gestaltungselement bewusst erhalten blieb.

Das Erdgeschoss öffnet sich zu einem großzügigen, offenen Wohnbereich, der durch das Fachwerk in Bereiche wie Küche, Essen und Wohnen gegliedert ist. Zwei Stufen markieren den Übergang vom Altbau in den Neubau. Der Altbaubereich wurde im Rahmen der Sanierung um ein barrierefrei gestaltetes Bad, ein Raum sowie einen Essplatz erweitert. Vom tieferliegenden Wohnbereich führt der Zugang direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Insgesamt verfügt das Haus über drei Bäder, wobei das Bad im Erdgeschoss behindertengerecht ausgeführt ist. Die übrigen Bäder wurden 2010 modernisiert.

Die Innenausstattung kombiniert praktische und wohnliche Materialien: Im Erdgeschoss ist überwiegend ein pflegeleichter Fliesenboden verlegt, während im Wohnbereich ein warmer Echtholzboden für Behaglichkeit sorgt. In den oberen Etagen unterstreichen helle Dielenböden das freundliche Wohnambiente.

Eine offene Treppe führt zur Empore im Obergeschoss, die sich ideal als Büro oder zweites Wohnzimmer eignet. Von hier gelangt man zu den weiteren Schlafräumen und dem Badezimmer. Eine zweite offene Treppe erschließt das Dachgeschoss, das als großzügiger Studiobereich mit Schlafzimmer und eigenem Duschbad gestaltet ist.

Die Flachdächer wurden 2015 modernisiert und können – nach Auswahl und Verlegung eines geeigneten Belags mit Unterkonstruktion – als attraktive Dachterrassen genutzt werden. Die Schallschutzfenster stammen aus dem Jahr 1999. Zudem wurden 2013 elektrische Rollläden installiert, die sich bequem per Fernbedienung steuern lassen.

Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage, die viel Platz für Fahrzeuge, Hobby oder zusätzliche Lagerfläche bietet. Die angrenzende Gartenfläche ist weitläufig gestaltet und bietet Kindern reichlich Platz zum Spielen und Toben.

**Unter dem Altbau befindet sich zudem ein 14 m<sup>2</sup> großer Gewölbekeller, der zusätzlichen Stauraum bietet; der übrige Gebäudeteil ist nicht unterkellert.**

**Wenn dieses besondere Zuhause Ihr Interesse geweckt hat, kontaktieren Sie uns gerne, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg**

## **Tutto sulla posizione**

Siegburg-Stallberg gehört zu den beliebten Stadtteilen der Kreisstadt Siegburg und zeichnet sich durch seine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Bonn, Köln und Sankt Augustin aus. Der Stadtteil verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B56 sowie die Autobahnen A3 und A560 erreicht man die umliegenden Regionen in kurzer Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut – Buslinien verbinden Stallberg regelmäßig mit dem Siegburger Zentrum sowie dem ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn, von dem aus schnelle Verbindungen in die gesamte Rhein-Ruhr- und Rhein-Main-Region bestehen.

Freizeit- und Sportangebote, Vereine sowie verschiedene kulturelle Aktivitäten in Siegburg und den angrenzenden Gemeinden sorgen für eine hohe Lebensqualität. Das Siegburger Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Geschäften, Restaurants und dem historischen Marktplatz ist schnell erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung des Alltags.

**Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.1.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**Codice oggetto: 25480002 - 53721 Siegburg / Stallberg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny**

---

**Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn**

**Tel.: +49 228 - 62 04 08 54**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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