

Sankt Augustin / Menden

Geräumige Doppelhaushälfte mit viel Potenzial – ideal für Menschen mit Weitblick

Codice oggetto: 26480007



**PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 271 m²**

Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

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

Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26480007
Superficie netta	ca. 135 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	13.06.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	374.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

La proprietà



Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

La proprietà



Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

La proprietà



Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

La proprietà



Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

La proprietà



Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

La proprietà



Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

La proprietà



Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

La proprietà



Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

La proprietà



Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

La proprietà

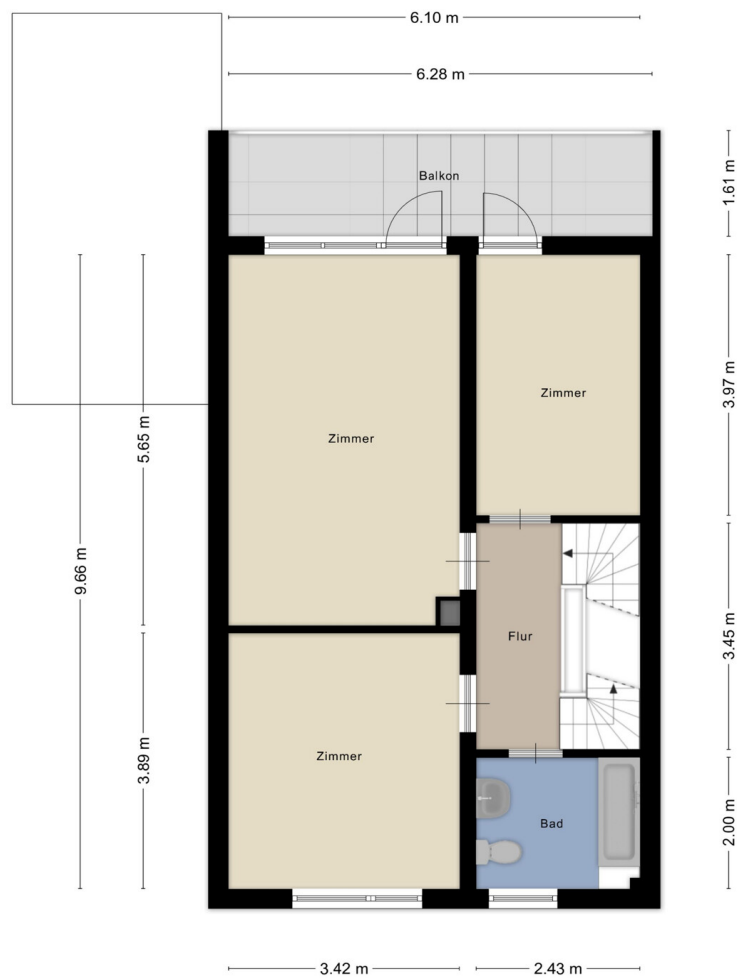


Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

Planimetrie



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

Una prima impressione

Sie suchen ein Zuhause, das Ihnen Raum für Ihre gemeinsamen Pläne bietet? Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1970 überzeugt mit ca. 135 m² Wohnfläche auf einem ca. 271 m² großen Grundstück – großzügig genug, um sich zu entfalten und mit genau dem Entwicklungspotenzial, das sich viele Paare für ihr erstes oder nächstes gemeinsames Zuhause wünschen. Die ruhige Lage in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität und schafft ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Mit sechs Zimmern bietet das Haus weit mehr als nur Schlafen und Wohnen. Ein gemeinsames Schlafzimmer, dazu ein Arbeitszimmer für das Homeoffice, ein Gästezimmer für Besuch und ein zusätzlicher Raum als Hobbyzimmer, Ankleide oder persönlicher Rückzugsort – hier lässt sich die Aufteilung ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten. Egal ob Sie getrennte Arbeitsbereiche brauchen oder ein Zimmer für gemeinsame Projekte und Leidenschaften einplanen möchten: Die flexible Raumaufteilung lässt viel Spielraum. Zwei Badezimmer sorgen zusätzlich für Komfort und Unabhängigkeit im Alltag.

Im Jahr 2000 wurde das Haus umfassend modernisiert, technisch wie optisch, und präsentiert sich bis heute in einem gepflegten, ordentlichen Zustand. Gleichzeitig liegt diese Modernisierung schon einige Jahre zurück – eine ideale Ausgangslage für Menschen, die Lust haben, dem Haus gemeinsam eine persönliche Note zu verleihen. Sie können sofort einziehen und das Haus Stück für Stück nach Ihrem Geschmack gestalten. Die zentrale Ölheizung versorgt das gesamte Haus zuverlässig mit Wärme – für ein gemütliches Zuhause an jedem Tag im Jahr.

Das schöne Grundstück bietet viel Raum für eigene Ideen: ob gemeinsames Gärtnern, eine schöne Terrasse für entspannte Abende zu zweit oder einfach eine ruhige Ecke zum Verweilen. Besonders reizvoll ist die Gartenausrichtung – im Sommer genießen Sie von mittags bis in die Abendstunden die Sonne, perfekt für gemeinsame Stunden im Freien nach einem langen Tag. Ein Zuhause mit Zukunft.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Menschen, die Wert mehrere Zimmer, Flexibilität und ein gepflegtes Umfeld legen – sei es als gemeinsamer Neustart oder als langfristiges Zuhause mit Raum zum Wachsen. Die Kombination aus solider Substanz, gepflegtem Zustand und Entwicklungspotenzial schafft eine schöne Grundlage, um hier gemeinsam neue Wege zu gehen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses und entdecken Sie gemeinsam, ob es der richtige Ort für Ihr nächstes Kapitel ist.

Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Sankt Augustin-Menden, einem beliebten Stadtteil zwischen Bonn, Siegburg und Köln. Menden zeichnet sich durch seine gewachsene Infrastruktur, die familienfreundliche Umgebung sowie die hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Bundesstraßen B56 und B8 sowie die Autobahnen A59 und A560 sind die Städte Bonn, Köln und Siegburg schnell erreichbar. Der Flughafen Köln/Bonn befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet ideale Voraussetzungen für Berufspendler und Vielreisende. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und gewährleistet eine komfortable Anbindung an die umliegenden Regionen.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten prägen die Umgebung. Spazier- und Radwege entlang der Sieg, verschiedene Sportvereine sowie Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten einen hohen Freizeitwert. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zu den Wirtschaftszentren der Region macht Sankt Augustin-Menden zu einem äußerst gefragten Wohnstandort.

Die Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit und bietet damit beste Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität schätzen.

Codice oggetto: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26480007 - 53757 Sankt Augustin / Menden

Partner di contatto

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

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com