DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66272-DBB81

53757 ST. AUGUSTIN

Sofort bezugsfrei: Top gepflegtes Reihenmittelhaus mit ca. 84 m² Wohnfläche

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 84,06 m²	ca. 191 m²	4	335.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**335.000 €**
Wohnfläche	**ca. 84,06 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 54 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 191 m²**
Baujahr	**1968**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**

Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**13.07.2035**
Ausstellungsdatum	**14.07.2025**
Endenergiebedarf	**176,2 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**ELECTRICITY**
Befeuerungsart	**Elektro**
Heizungsart	**Etagenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Luftbild

Objektbeschreibung

Das gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1968 bietet auf einem ca. 151 m² großen Grundstück rund 80 m² Wohnfläche sowie zusätzliche Nutz- und Ausbauflächen.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele mit Gäste-WC, eine separate Küche mit ca. 6 m² sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 28 m² und Kaminofen. Vom Wohnzimmer aus besteht ein direkter Zugang zur teilweise überdachten Terrasse. Während ein Teil der Terrasse angenehm überdacht ist, lädt der sonnige, offene Bereich zum Verweilen im Freien ein. Der angrenzende, pflegeleichte Garten rundet den Außenbereich gelungen ab.

Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer, davon eines als Durchgangszimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Die Zimmer können individuell als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlich ca. 14 m² flexibel nutzbare Fläche. Für den Ausbau des Speicherraums liegt eine Nachgenehmigung des Bauamts vor.

Im voll unterkellerten Bereich stehen ca. 41 m² Nutzfläche zur Verfügung. Hier befinden sich ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Vorratsraum sowie ein Hobby- und Partyraum mit Bar und überdachtem Außenzugang.

Ein gepflasterter Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus. Zusätzlich gehört eine Garage im Garagenhof zur Immobilie.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de

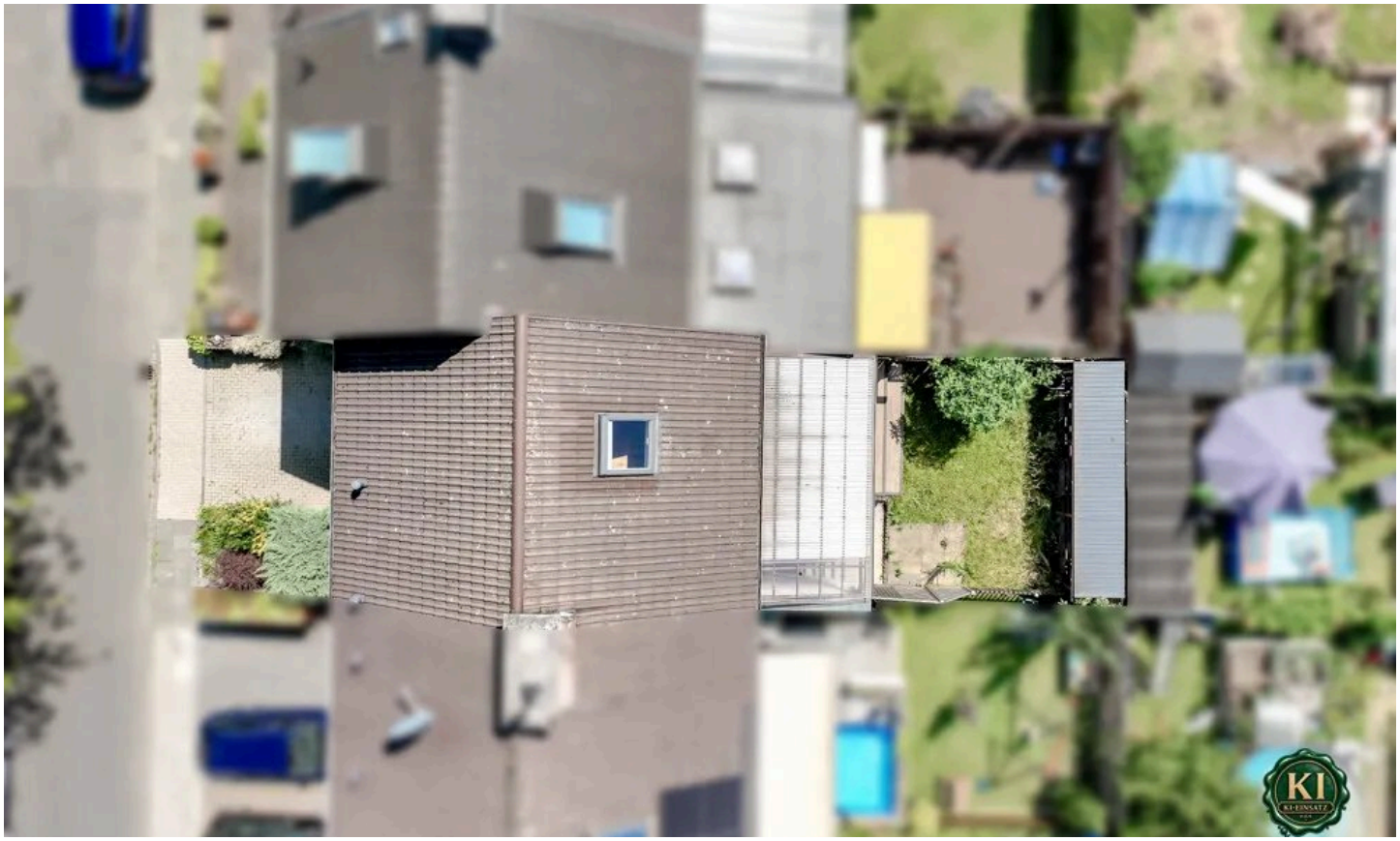


Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

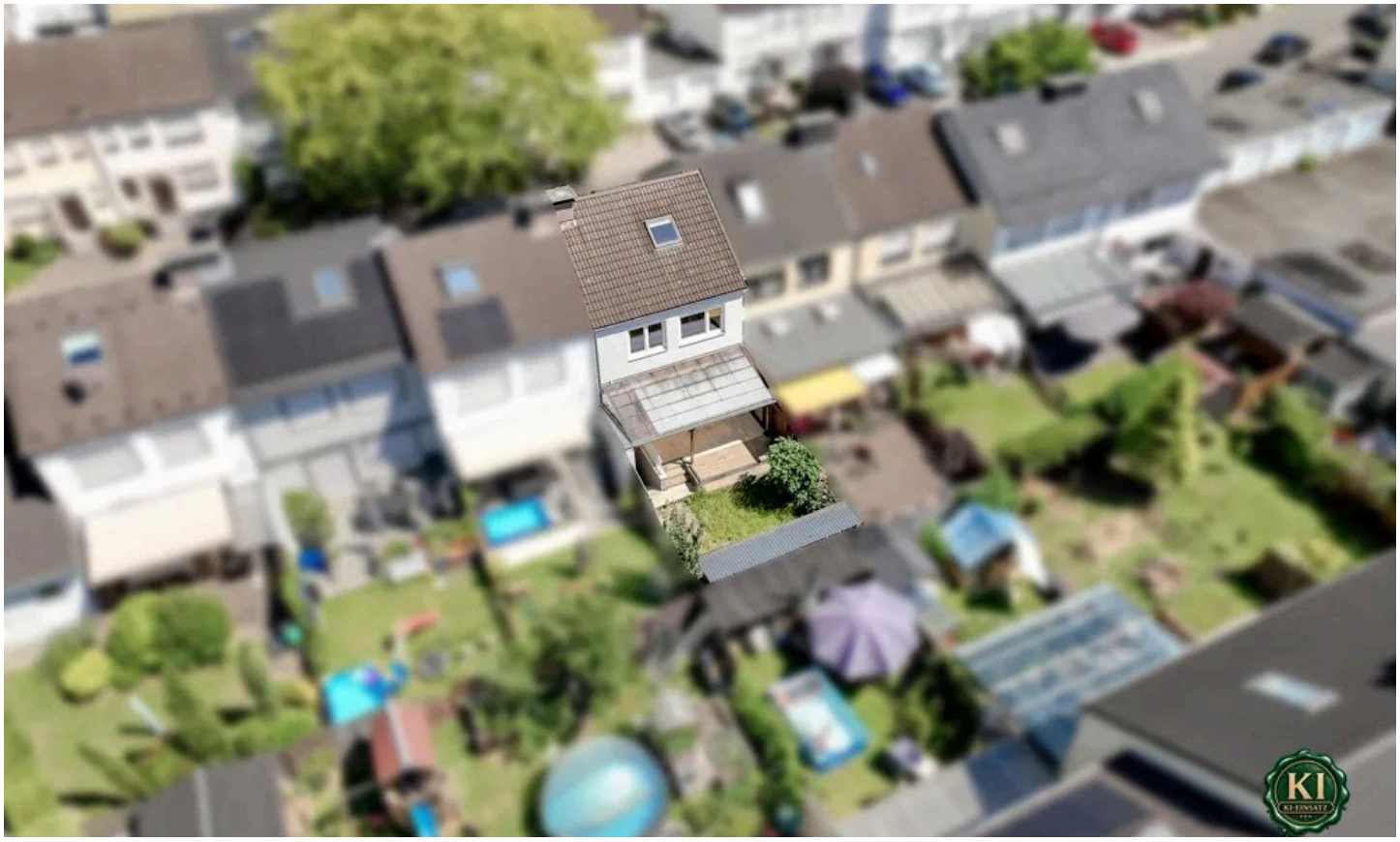
Lagebeschreibung

Buisdorf ist ein Stadtteil von Sankt Augustin im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Der Ort ist über die Autobahn A560 gut erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Es handelt sich um ein lebendiges Wohngebiet mit Geschäften, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zudem überzeugt Buisdorf durch eine grüne Umgebung mit Parks und Naherholungsgebieten wie den Siegauen und dem nahegelegenen Naturpark Siebengebirge.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Luftbild



Luftbild

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Gartenansicht

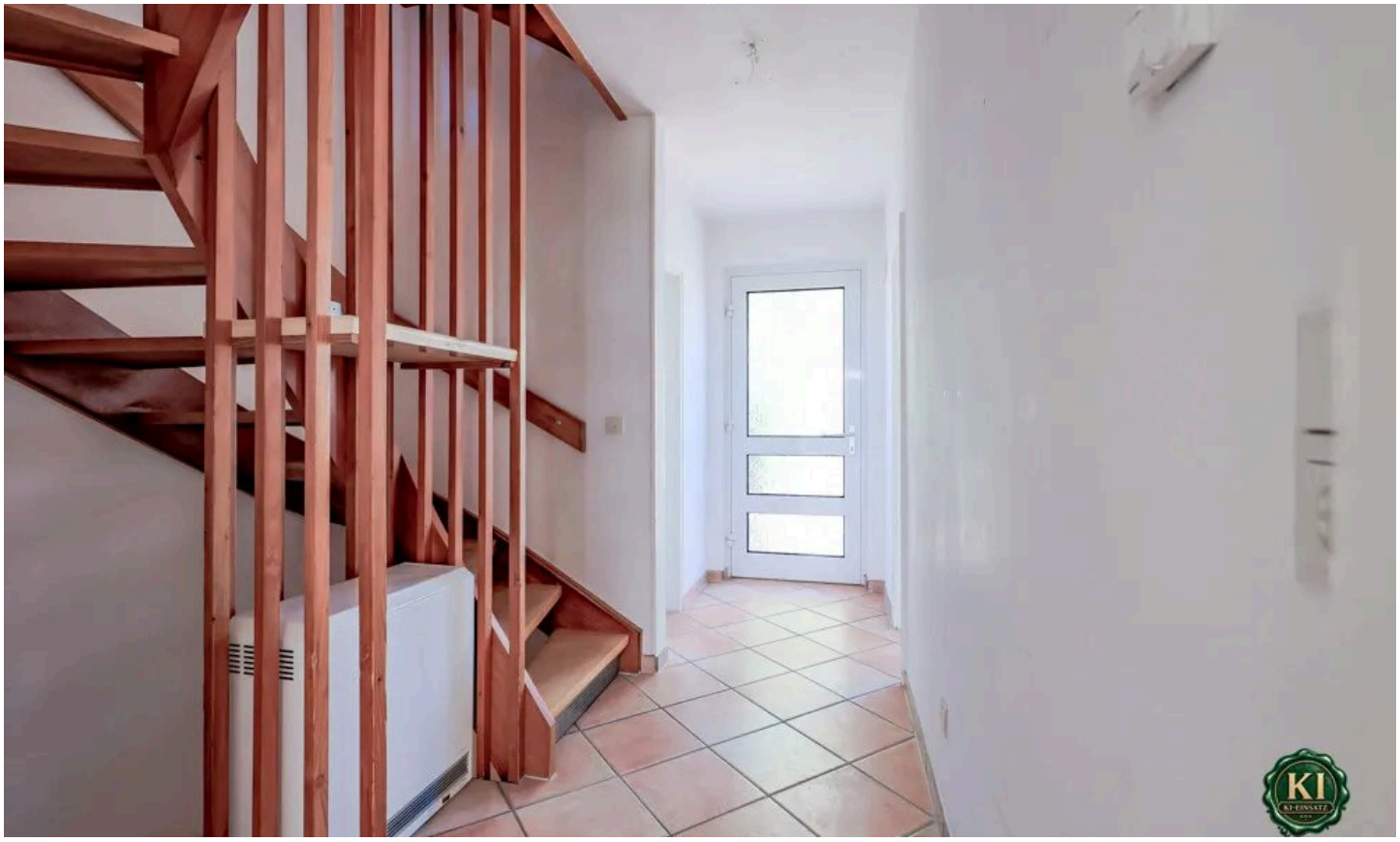


Terrasse

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Eingangsbereich



Wohn- / Essbereich

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Kamin



Küche

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Badezimmer OG



Zimmer 1 OG

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG

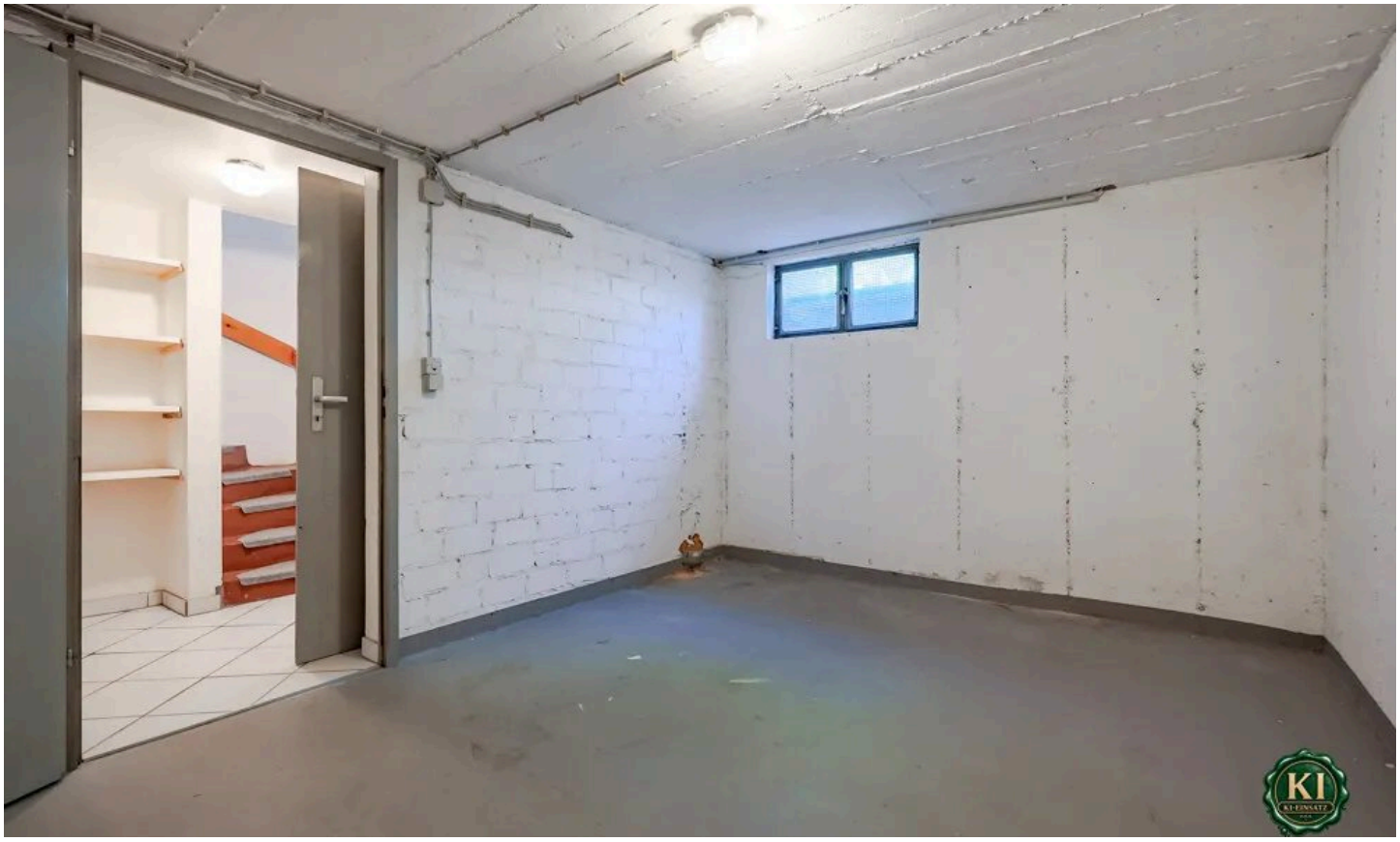
Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Zimmer Dachgeschoss



Abstellkammer KG

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Hobbyraum KG

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de

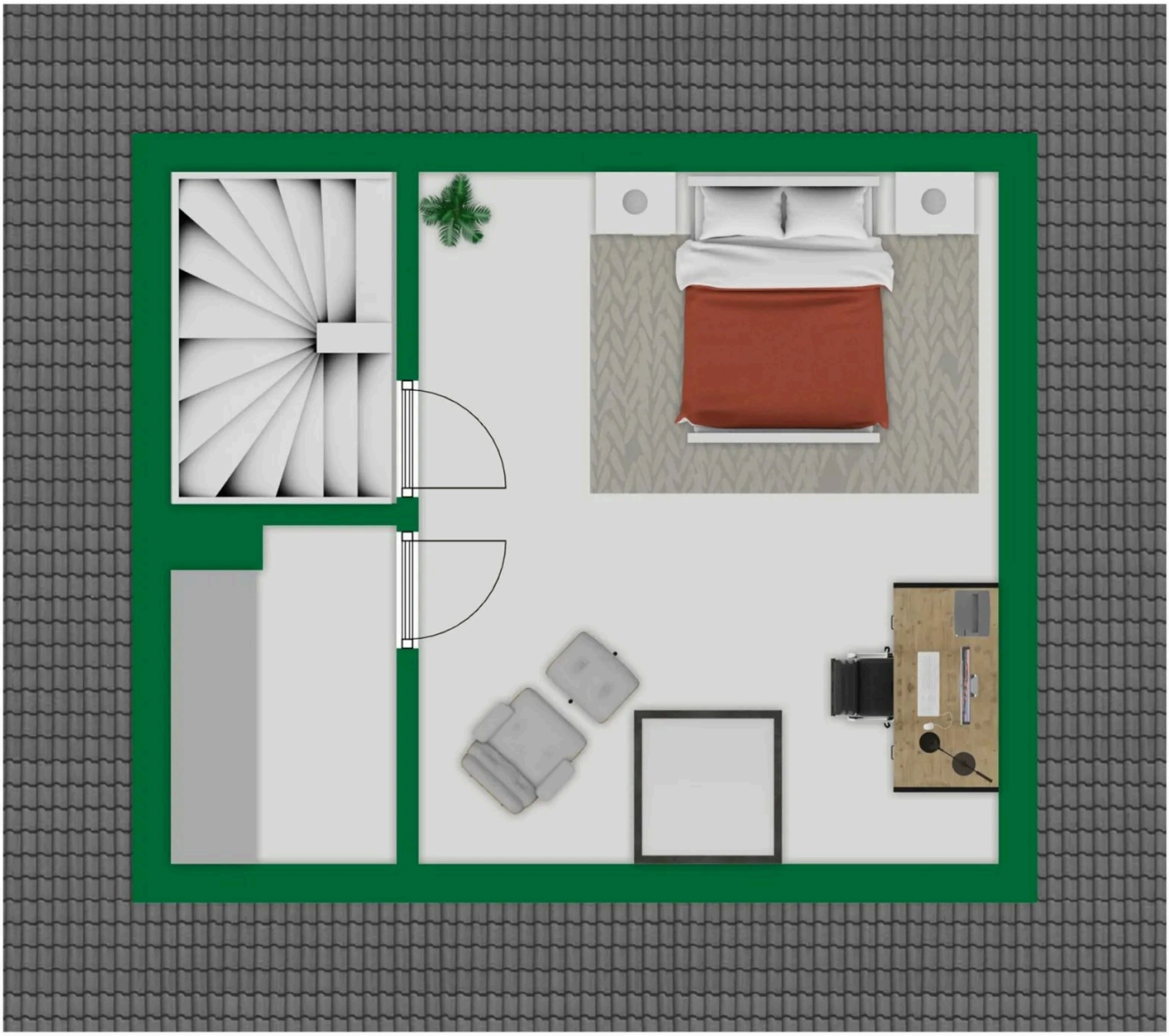


Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de

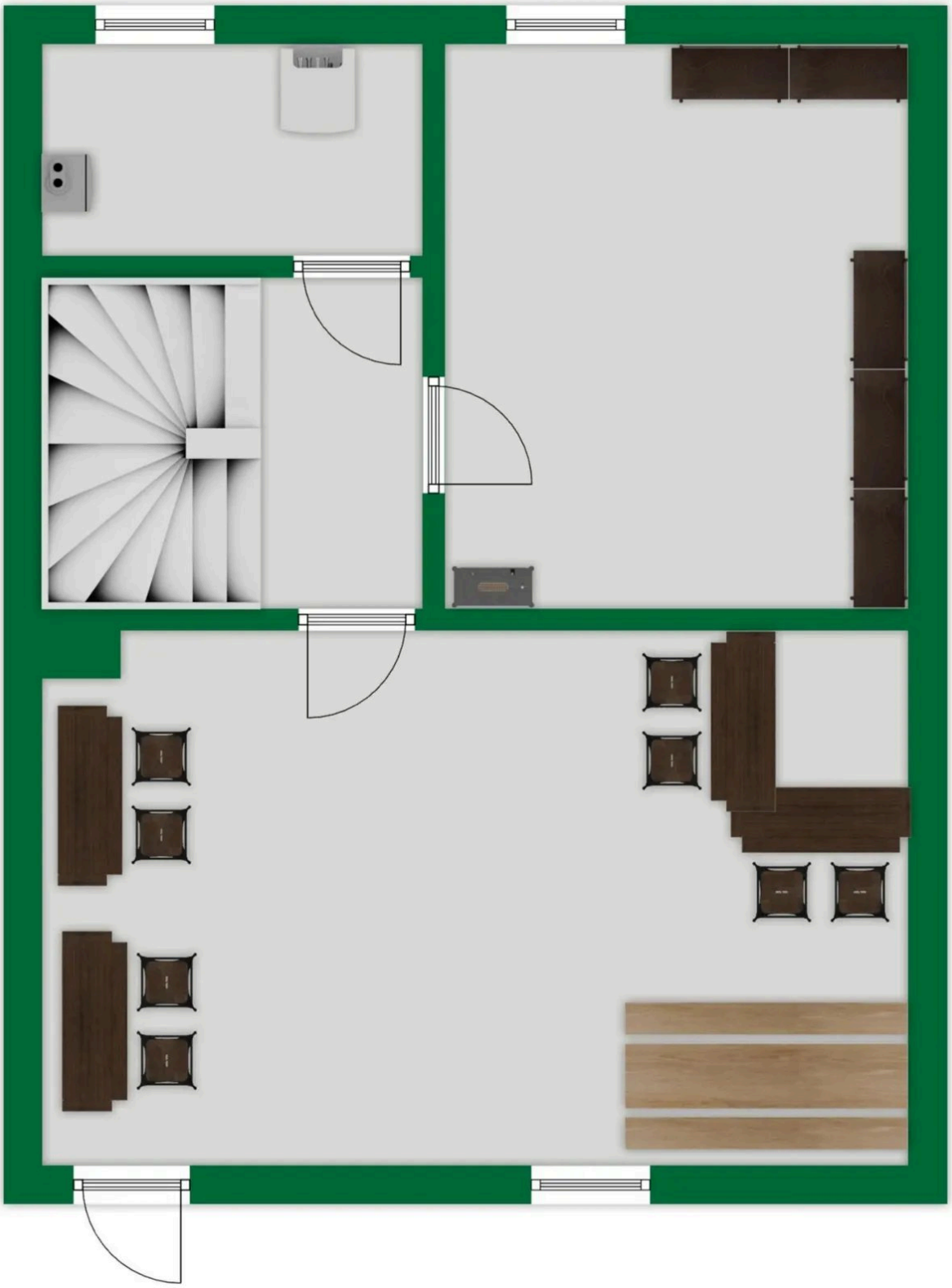


Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de

Ausstattung

— Überzeugen Sie sich selbst:

— + Ab sofort bezugsfrei

— + ca. 84 m² Wohnfläche + in Wohnraumqualität, ausgebautes Dachgeschoss

— + Vollunterkellert mit Hobbyraum samt Kelleraußentreppe

— + Garage auf angrenzendem Garagenhof (ca. 75 m von Haustür bis Garage)

— + Moderne Bodenbeläge

— + Kaminofen

— + großflächig überdachte Terrasse

— + Fenster 2000/2001 erneuert

— + Terrasse und Bäder 2004/2005 erneuert

— + Fassadenanstrich 2004

— + Dach isoliert 2009

— + Terrassenüberdachung 2016

— + Einfahrt gepflastert 2022

— Beheizung mit Nachtstromheizkörpern (erneuert nach 2000)

— Fläche im Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken genehmigt, daher nicht in Angabe der Wohnfläche berücksichtigt.

— Die Grundstücksfläche (191 m²) teilt sich wie folgt auf:

— Parzelle mit Wohngebäude: 151 m²

— Parzelle mit Garage: 18 m²

— Anteil Garagenhof-Parzelle: 1/16 von 361 m² = 22,56 m²

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Carola Bennerscheid

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 00492244870975

E-Mail: info@villenmakler.de

Diese Immobilie online