DIETRICH IMMOBILIEN




**Objekt-Nr. 66275-8706**

53757 SANKT AUGUSTIN

# Einfamilienhaus mit Einliegerapartment im DG mit Erweiterungsmöglichkeit in Augustin-Buisdorf

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 125 m² | ca. 301 m² | 7 | 319.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **319.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 125 m²** |
| Zimmer | **7** |
| Nutzfläche | **ca. 50 m²** |
| Grundstücksfläche | **ca. 301 m²** |
| Einliegerwohnung vorhanden | **Ja** |
| Baujahr | **1910** |
| Kategorie | **Standard** |
| Schlafzimmer | **6** |
| Badezimmer | **3** |
| Terrassen | **1** |

| | |
|---|---|
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. MwSt.** |
| Außenstellplatz · Anzahl | **2** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **11.11.2036** |
| Endenergiebedarf | **238 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **G** |
| Baujahr | **2021** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de




Küche 2

# Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1910 überzeugt durch seine Klinkerfassade mit markantem Treppengiebel und Stuckdetails. Auf ca. 125 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 305 m² bietet es viel Platz für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Das Objekt ist renovierungsbedürftig.

Ein besonderes Merkmal sind die zwei separaten Hauseingänge. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Ein Erweiterungsbau ist grundsätzlich möglich, müsste jedoch im Rahmen eines Bauantrags geprüft werden. Die große Garage mit zweiter Ebene wird aktuell als Lager genutzt und ist in der Wohnfläche nicht enthalten.

Im Bereich der Haustechnik wurde bereits viel modernisiert. 2021 wurden die Heizungsanlage sowie die Zu- und Abwasserleitungen erneuert. Das Dachgeschoss ist modern ausgebaut und präsentiert sich mit hellen Oberflächen, neuem Bodenbelag und einer zeitgemäßen Einbauküche. Die Bäder wurden teilweise renoviert. In den übrigen Räumen ist der Charme der 70er Jahre noch erkennbar, sodass sich die Räume nach eigenen Vorstellungen gestalten lassen. Insgesamt stehen aktuell 6 bis 7 Schlafräume, 3 Bäder sowie 1 bis 3 Küchen zur Verfügung.

Zum Haus gehören außerdem ein großer, gepflasterter und vollständig eingezäunter Hofbereich mit viel Platz zum Parken. Am seitlichen Eingang befindet sich eine überdachte Terrasse. Ergänzt wird das Angebot durch eine geräumige Garage mit elektrischem Rolltor, von der aus ein zusätzlicher Dachboden zugänglich ist.

Ein Haus mit Geschichte, solider Technik und viel Raum für individuelle Ideen.

HINWEIS: Die Grundrisse und Flächenberechnung sind derzeit in Bearbeitung und werden in Kürze nachgereicht!

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de




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

# Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Buisdorf der Stadt Sankt Augustin im Rhein-Sieg-Kreis. Die Lage zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte Siegburg, Bonn und Köln aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle gewährleistet die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der nahegelegene ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn bietet zudem attraktive überregionale Zugverbindungen. Über die Autobahnen A3 und A560 sind die umliegenden Wirtschaftsstandorte gut erreichbar. Die Umgebung bietet darüber hinaus verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Insgesamt verbindet der Standort eine alltagstaugliche Infrastruktur mit einer verkehrsgünstigen Lage in der Region Bonn/Rhein-Sieg.

Herr Sascha Wagenblasst
Tel. 00492241174323
s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Zimmer



Wohnbereich

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Badezimmer



Badezimmer

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Zimmer



Zimmer

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



Zimmer



Küche 1

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de



überdachte Terrasse

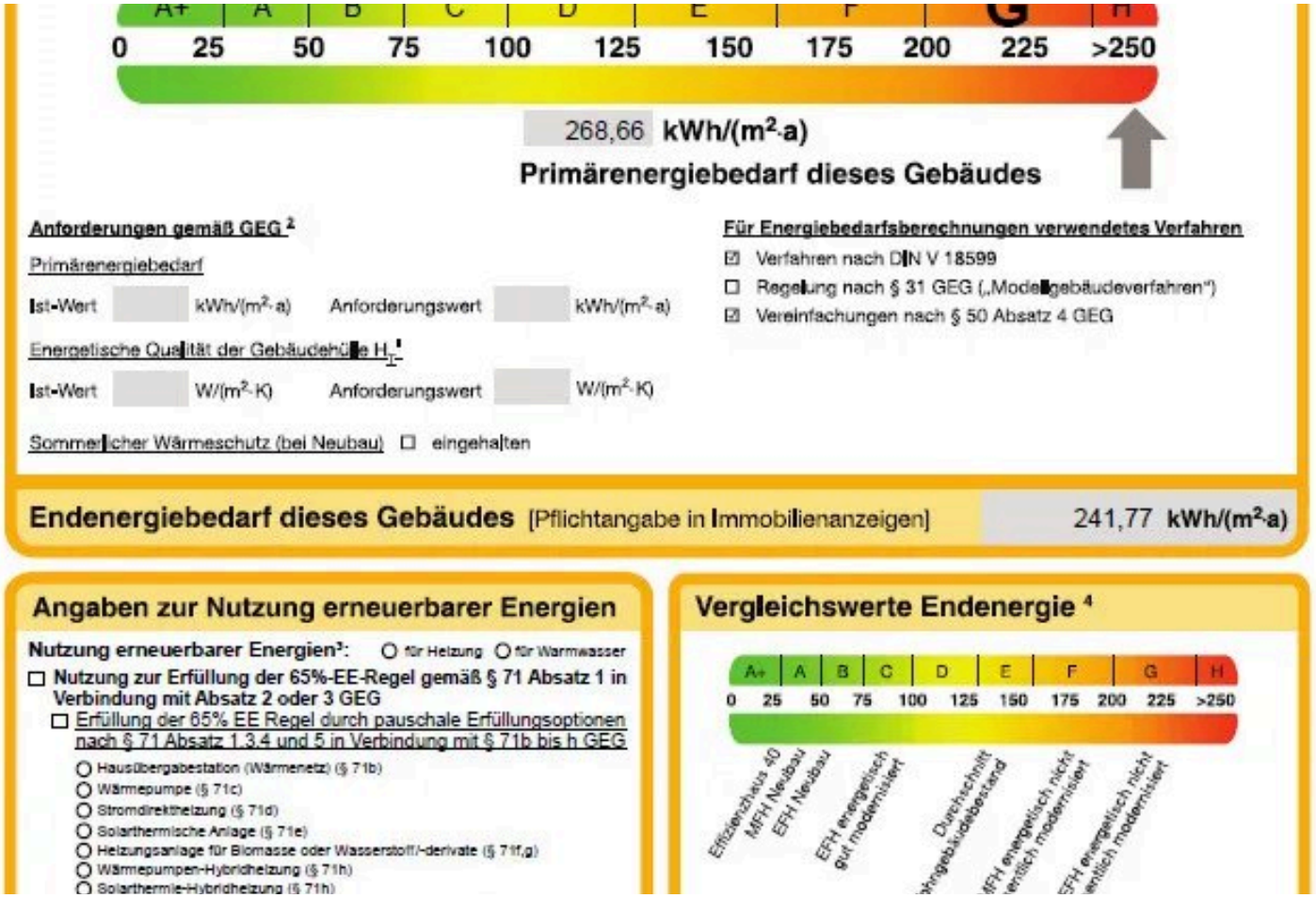


Garage / Lager

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de




Energieausweis

Herr Sascha Wagenblasst
Tel. 00492241174323
s.wagenblasst@immobilien-dp.de

# Ausstattung

— Ein großer Parkplatz direkt am Haus mit Erweiterungsmöglichkeit

— Große Garage mit elektrischem Rolltor und Zugang zu einem Dachboden

— Charmante Altbau-Fassade

— Zwei Hauseingänge

— Teilweise erneuerte Bäder

— Erneuerte Zu- und Abwasserleitungen (2021)

— Neue Heizungsanlage aus 2021

Herr Sascha Wagenblasst

Tel. 00492241174323

s.wagenblasst@immobilien-dp.de




## Ihr Ansprechpartner

### Herr Sascha Wagenblasst

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 00492241174323

E-Mail: s.wagenblasst@immobilien-dp.de

Diese Immobilie online