

**Sankt Augustin**

# Attraktive Kapitalanlage mit 6 Wohneinheiten und hervorragender Stellplatzsituation

**Objektnummer: 26480003**



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

**KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 294,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 806 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26480003                  |
| Wohnfläche   | ca. 294,38 m²             |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 12                        |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 6                         |
| Baujahr      | 1959                      |
| Stellplatz   | 7 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 950.000 EUR                                                               |
| Haus        | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Balkon                                                                    |

**Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergieverbrauch         | 202.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.11.2028    | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1959           |

Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin

## Die Immobilie



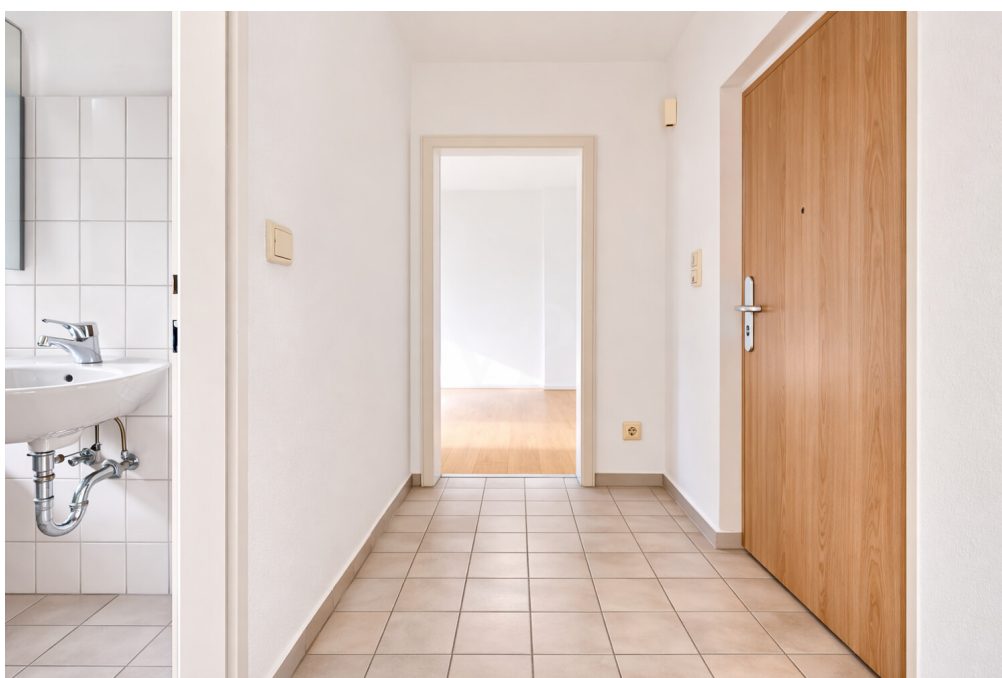
Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin

## Die Immobilie



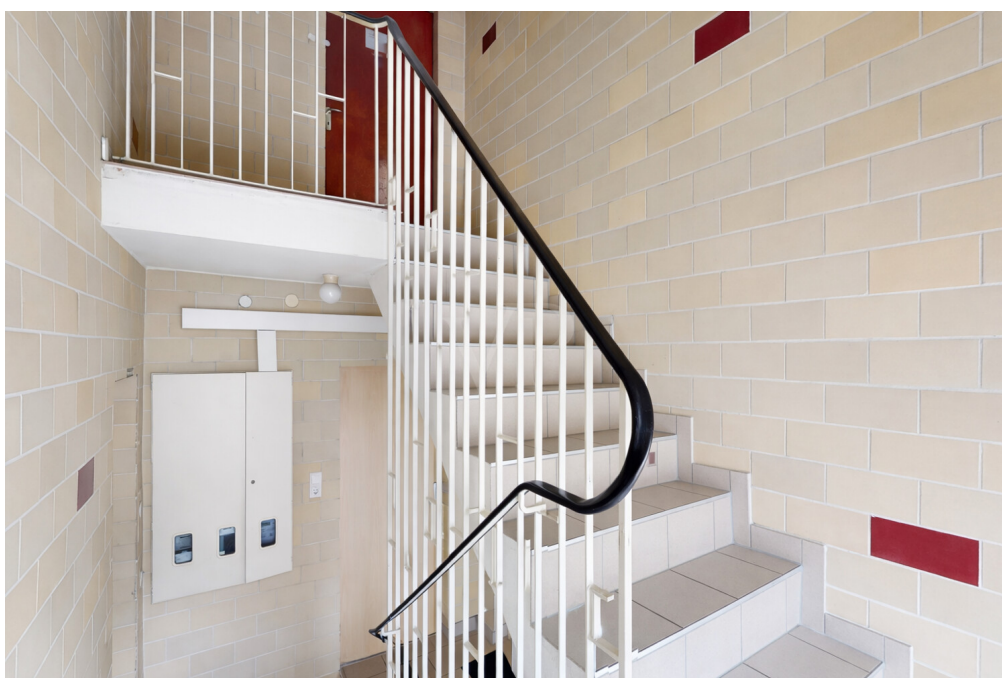
**Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1959 befindet sich in beliebter Wohnlage von Sankt Augustin und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und unterstreichen die Attraktivität des Standorts für Mieter.

Das Objekt umfasst insgesamt 6 Wohneinheiten mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 294,38 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Vollgeschosse. Die Wohnungen verfügen jeweils über 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und bieten somit eine gut vermietbare und nachgefragte Wohnungsstruktur.

Die jährliche Nettokaltmiete inkl. Stellplätzen und Garagen beträgt derzeit 45.300 €, wodurch sich dieses Objekt als solide Kapitalanlage eignet.

Das Haus steht auf einem ca. 806 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet neben dem Gebäude insgesamt 7 PKW-Stellplätze und 2 Garagen, die den Mietern komfortable Parkmöglichkeiten bieten.

Ergänzend stehen ein Gemeinschafts-Waschkeller, ein Trockenkeller sowie ein Gartenhaus (Baujahr 2023) zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert und instand gehalten, wodurch sich das Objekt heute in einem gepflegten Zustand präsentiert. Unter anderem wurden zahlreiche Wohnungen modernisiert, Bodenbeläge erneuert sowie Sanitärbereiche und Elektroinstallationen überwiegend aktualisiert.

Die Beheizung erfolgt über sechs separate Erdgas-Etagenheizungen aus den Baujahren 2003 bis 2006, wodurch die Heizkosten direkt durch die jeweiligen Mieter abgerechnet werden. Die Kunststoff-Isolierfenster stammen überwiegend aus dem Jahr 1980, wurden jedoch teilweise im Jahr 2023 erneuert.

Besonders hervorzuheben ist das Entwicklungspotenzial der Immobilie: Das Dachgeschoss bietet Ausbaureserven, zudem besteht Potenzial für einen Anbau.

**Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin**

## Ausstattung und Details

- PKW-Stellplätze neu angelegt bzw. überarbeitet (2022–2023)

- Mülltonnenstellplatz aus 2022

- Gartenhaus aus 2023

Wohnungsmodernisierungen:

- OG Mitte: Oktober 2024 neuer moderner Laminatboden sowie komplette Renovierung (frisch gestrichen)

- OG links: modernes Badezimmer und moderne Küche

- OG rechts: 2024 vollständig saniert (Fenster, Elektro, Bad, Küche und Bodenbeläge erneuert)

- EG links: modernes Badezimmer sowie moderne Küche

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer soliden Standardqualität und bietet eine gute Basis für eine langfristig stabile Vermietung.

**Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Sankt Augustin, einer beliebten Stadt im Rhein-Sieg-Kreis zwischen Bonn und Siegburg. Die Stadt zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu bedeutenden Wirtschafts- und Hochschulstandorten der Region aus. Dadurch zählt Sankt Augustin zu den gefragten Wohnstandorten im Bonner Umland.

Sankt Augustin verfügt über eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Über die nahegelegenen Autobahnen Autobahn A59 und Autobahn A560 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Köln, Bonn und zum Flughafen Köln/Bonn. Der internationale Flughafen Flughafen Köln/Bonn ist in etwa 15–20 Minuten erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Mehrere Stadtbahnlinien der SWB Bus und Bahn sowie Busverbindungen erschließen das gesamte Stadtgebiet und verbinden Sankt Augustin schnell mit Bonn und der umliegenden Region. Der nahegelegene ICE-Bahnhof in Siegburg bietet zudem eine direkte Anbindung an das nationale Hochgeschwindigkeitsnetz der Deutsche Bahn.

Die Stadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken sowie Restaurants und Cafés. Mehrere Schulen und Bildungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, die mit ihrem modernen Campus zahlreiche Studierende und Fachkräfte in die Region zieht.

Darüber hinaus verfügt Sankt Augustin über ein breites Angebot an Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen, was die Stadt besonders für Familien attraktiv macht.

Auch in Bezug auf Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten hat Sankt Augustin einiges zu bieten. Die nahegelegenen Rheinauen sowie die weitläufigen Grünflächen entlang der Sieg laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ein bekanntes Ausflugsziel ist zudem das historische Schloss Birlinghoven, das von einer parkähnlichen Landschaft umgeben ist.

Durch die Kombination aus guter Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität gehört Sankt Augustin zu den gefragten Wohnlagen im Einzugsgebiet der Bundesstadt Bonn und bietet sowohl Mietern als auch Kapitalanlegern attraktive Perspektiven.

**Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin**

## Weitere Informationen

**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.

**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.

**Objektnummer: 26480003 - 53757 Sankt Augustin**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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