

EINFAMILIENHAUS  
PROVISIONSFREI  
ZU VERKAUFEN



# WALDRANDCHARME MIT XXL-GARTEN

in Vorzugslage von 53721 Siegburg Kaldauen - Am Steinbruch 10



IHR ANSPRECHPARTNER



**CHRISTOPH BERRMPOHL**

Kaufmann in der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft

Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Christoph Berrmpohl

Immobilienmakler & Sachverständiger  
Post: Goethestraße 1d, 53721 Siegburg  
Büro: Zeithstraße 306, 53721 Siegburg  
02241 38 88 18

info@berrmpohl-immobilien.de  
www.berrmpohl-immobilien.de

Gewerbebeurteilung nach §34c GewO  
erteilt durch den Rhein-Sieg-Kreis

Aufsichtsbehörde: Rhein-Sieg-Kreis  
Servicebereich Recht & Ordnung  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg

Umsatzsteuer ID: DE243218857

109

Wohnfläche

4

Zimmer

976

Grundstück

1959

Baujahr

1

Garagen

## Heimwerkerkönige, Sanierungsspezialisten und Bauräger aufgepasst:

In bevorzugter Waldrandlage von Siegburg Kaldauen befindet sich seit 1959 dieses massiv erbaute Einfamilienhaus mit charmanter Raumaufteilung, teilintegrierter Einzelgarage und Ausbaureserve im Dachboden. Das Bad aus den 90ern, die Dacheindeckung von 1997, Fensteranlagen von 1998 und die Heizungsanlage von 2010 zeigen bereits einen teilmodernisierten Gebäudezustand.

**Gartengrundstück**

**Waldrandlage**

**Garage**

**Dielenböden**

**Terrasse**

**Ausbaureserve**

**Baufeuchtigkeit im Untergeschoss**

**Instandsetzungsbedarf**

**Räumungsaufwand**

**388.000,- €**

provisionsfrei für den Käufer

bedarfsorientierter Energieausweis, gültig bis 27.03.2033  
Energiekennwert 232,3 kWh/(m<sup>2</sup>Xa) | Effizienzklasse G  
Gas-Heizung mit Warmwasserbereitung  
Anlagentechnik 2010

www.berrmpohl-immobilien.de

# ANSICHTEN

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# ANSICHTEN

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# ANSICHTEN

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



## IMMOBILIENANGEBOT

### Altbaucharme - was für ein beliebtes Wort :)

In bevorzugter Waldrandlage von Siegburg Kaldauen befindet sich seit 1959 dieses massiv erbaute Einfamilienhaus mit charmanter Raumaufteilung, teilintegrierter Einzelgarage und Ausbaureserve im Dachboden. Das Bad aus den 90ern, die Dacheindeckung von 1997, Fensteranlagen von 1998 und die Heizungsanlage von 2010 zeigen bereits einen teilmodernisierten Gebäudezustand. Allerdings müssen hier die Ärmel noch hochgekremgelt werden, bevor der Umzugswagen vorrollen kann.

## LAGE

### Am Steinbruch 10, 53721 Siegburg Kaldauen

Eine erste Orts-Erkundung nehmen Sie bitte diskret vor. Besichtigungen sollen auf Wunsch des Eigentümers ausschließlich mit dem Makler stattfinden.

Kaldauen bietet als Ortsteil der Kreisstadt Siegburg sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. ALDI-Supermarkt, Banken, Arzt Häuser, Apotheke und Kirchen (rk/ev) sind ebenso im Ort verfügbar, wie Kinderbetreuungen und eine Grundschule. Regelmäßige Busverbindungen in die Siegburger Innenstadt binden den Ort infrastrukturell an die Region an. Die Umgebung zwischen der Sieg und dem Kaldauer Wald bietet ein reichhaltiges Sport- und Freizeitangebot.

## ONLINE-BESICHTIGUNG & VIDEO

[www.bermpohl-immobilien.de/immobilien/einfamilienhaus-kaldauen-kk109/](http://www.bermpohl-immobilien.de/immobilien/einfamilienhaus-kaldauen-kk109/)



Christoph Bempohl  
Immobilienmakler & Sachverständiger  
Post: Goethestraße 1d, 53721 Siegburg  
Büro: Zeithstraße 306, 53721 Siegburg  
02241 38 88 18  
info@bermpohl-immobilien.de  
www.bermpohl-immobilien.de  
www.fb.com/bermpohl.immobilien



# ERDGESCHOSS

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



Exposéplan, nicht maßstäblich

# ERDGESCHOSS

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# ERDGESCHOSS

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# ERDGESCHOSS

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# ERDGESCHOSS

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# ERDGESCHOSS

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# DACHGESCHOSS

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



Exposéplan, nicht maßstäblich

# DACHGESCHOSS

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# DACHGESCHOSS

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# DACHGESCHOSS

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# DACHGESCHOSS

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# DACHGESCHOSS

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# DACHSPITZE

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



KELLER

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



Exposéplan, nicht maßstäblich

# KELLER

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# KELLER

KK109

Am Steinbruch 10 | 53721 Siegburg Kaldauen



# ERDGESCHOSS

KK109

Grundrisskizze



Exposéplan, nicht maßstäblich

# DACHGESCHOSS

KK109

Grundrisskizze

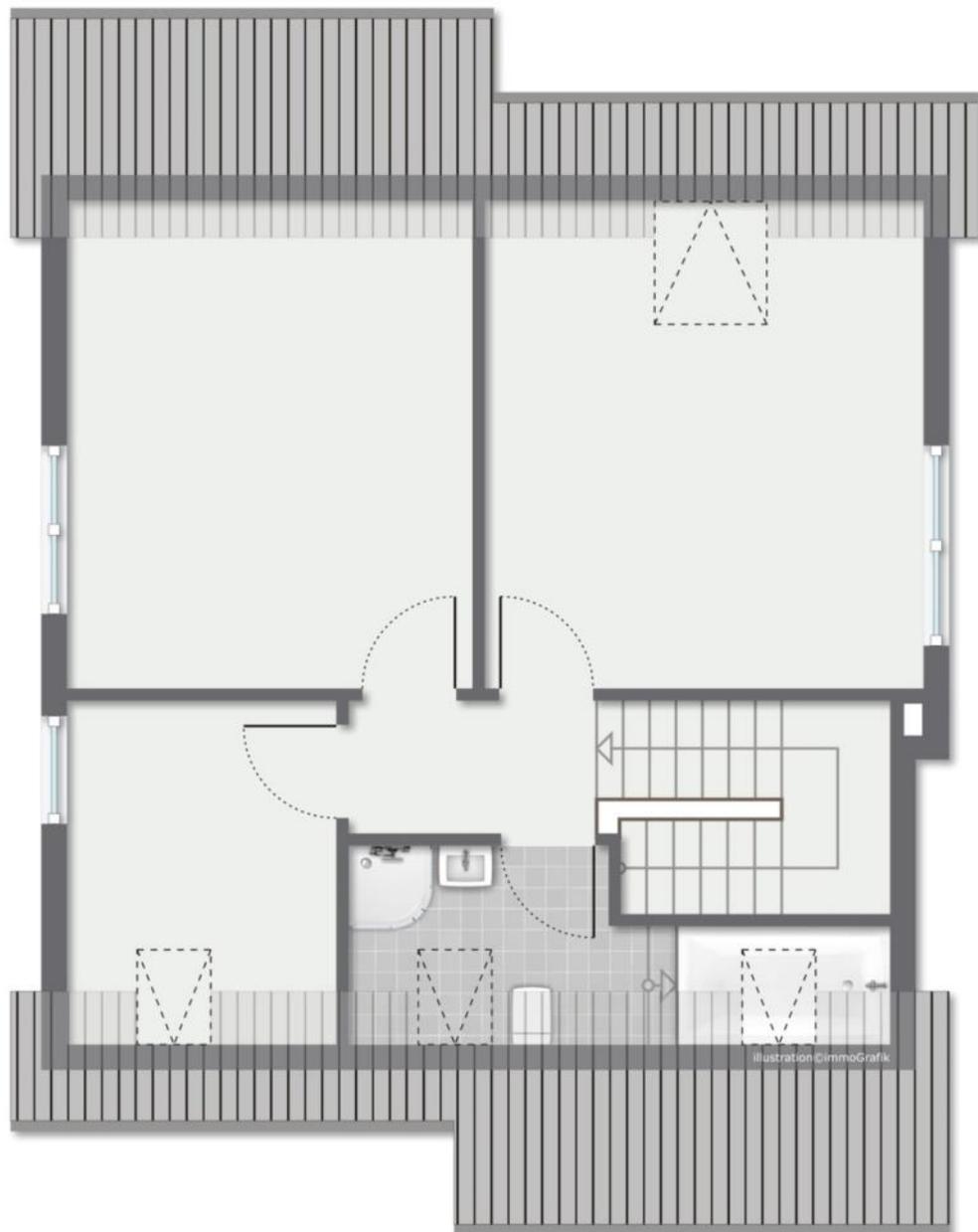


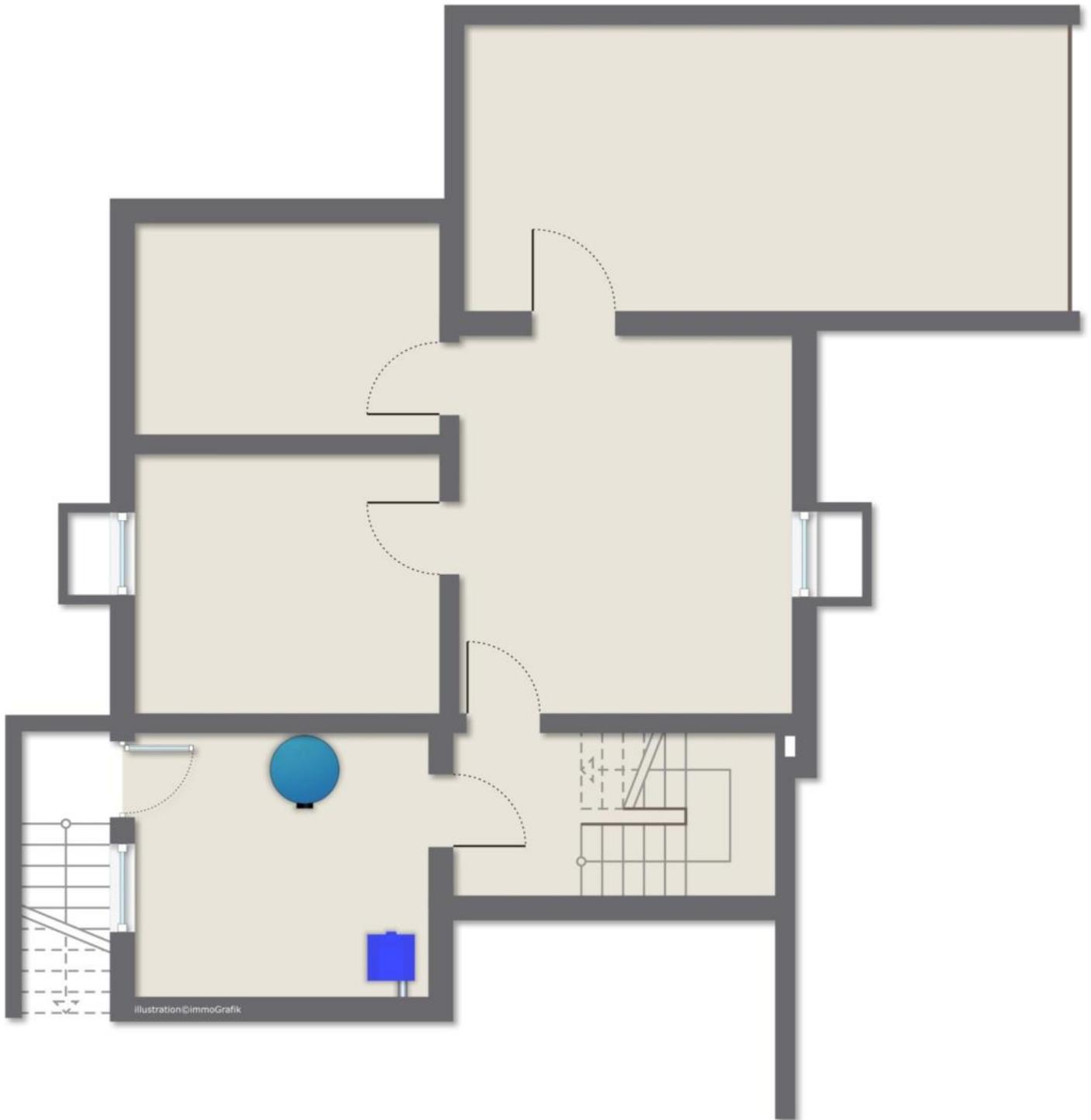
Illustration © immoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich

# KELLERGEHOSS

KK109

Grundrisskizze



Exposéplan, nicht maßstäblich

# IHR IMMOBILIEN-PROFI

Qualifizierte Immobilien-Dienstleistungen  
für Eigentümer und Verkäufer in  
Siegburg und Umgebung



## CHRISTOPH BEMPOHL

Kaufmann in der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft

Freier Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger für  
Fachqualifikationen in Immobilienberufen

Fachhochschul-Dozent für Immobilienmarketing  
im Studiengang Immobilienökonomie an der FOM  
Fachhochschule für Ökonomie und Management

Lehrbeauftragter im Studiengang  
Immobilienmanagement für die VWA  
Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie

Zweiter Vorsitzender des Prüfungsausschusses  
für Immobilienkaufleute der IHK Bonn/Rhein-Sieg

Dozent der Immobilienwirtschaft und Bildungsgang-  
Leiter Fachbereich Immobilienfachlehre für die  
Weiterbildungsgesellschaft der  
IHK Bonn/Rhein-Sieg

Christoph Bempohl  
Immobilienmakler & Sachverständiger  
Post: Goethestraße 1d, 53721 Siegburg  
Büro: Zeithstraße 306, 53721 Siegburg  
02241 38 88 18  
info@bempohl-immobilien.de  
www.bempohl-immobilien.de  
www.fb.com/bempohl.immobilien



## BESICHTIGEN

Gerne! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen auf Wunsch der Eigentümer ausschließlich mit uns als Makler stattfinden werden. Klingeln auf eigene Faust lohnt nicht – es ist niemand dort. Bitte schreiben Sie uns an [info@bempohl-immobilien.de](mailto:info@bempohl-immobilien.de), dass Sie sich einen persönlichen Ortstermin wünschen – und wir sprechen über ein gemeinsames Treffen.

## BELEIHUNGSUNTERLAGEN

Für ein ausführliches Kennenlernen dieser Immobilie halten wir die vollständigen Beleihungsunterlagen für Sie bereit. Das ist ein komplettes Päckchen an Papierkram, das Sie bei Ihrem Finanzierungsgespräch bei der Bank abgeben müssen ... Bestimmt haben Sie Verständnis dafür, dass wir diese Informationen erst nach einem persönlichen Kennenlernen herausgeben.

## FINANZIERUNG

Bitte erfragen Sie auch unsere aktuellen Finanzierungsbedingungen! Weitere Informationen erhalten Sie im persönlichen Gespräch oder auf unserer Internetseite: [www.bempohl-immobilien.de/finanzieren/](http://www.bempohl-immobilien.de/finanzieren/)

## IMMOALERT

Das war nicht das Richtige? Reden wir darüber! Wir stellen gerne eine Alternative vor. Hinterlegen Sie Ihren exakten Suchwunsch auf unserer Webseite: [www.bempohl-immobilien.de/immoalert/](http://www.bempohl-immobilien.de/immoalert/)

## IMMOBILIEN-HÖRBUCH

Grundfunk - gebührenfrei: Wichtiges Immobilien-Wissen für Immobilien-Käufer „Was passiert beim Notar?“ ... „Wie werde ich Eigentümer einer Immobilie?“ ... „Wie wird der Kaufpreis bezahlt?“ ... und viele weitere informative Themen kostenlos online anhören mit dem Gratis-Immobilien-Hörbuch als Podcast von Christoph Bempohl auf: [www.grundfunk.de](http://www.grundfunk.de)

## EXPOSÉ

War gut?

**Wir freuen uns auf Ihre Meinung!**