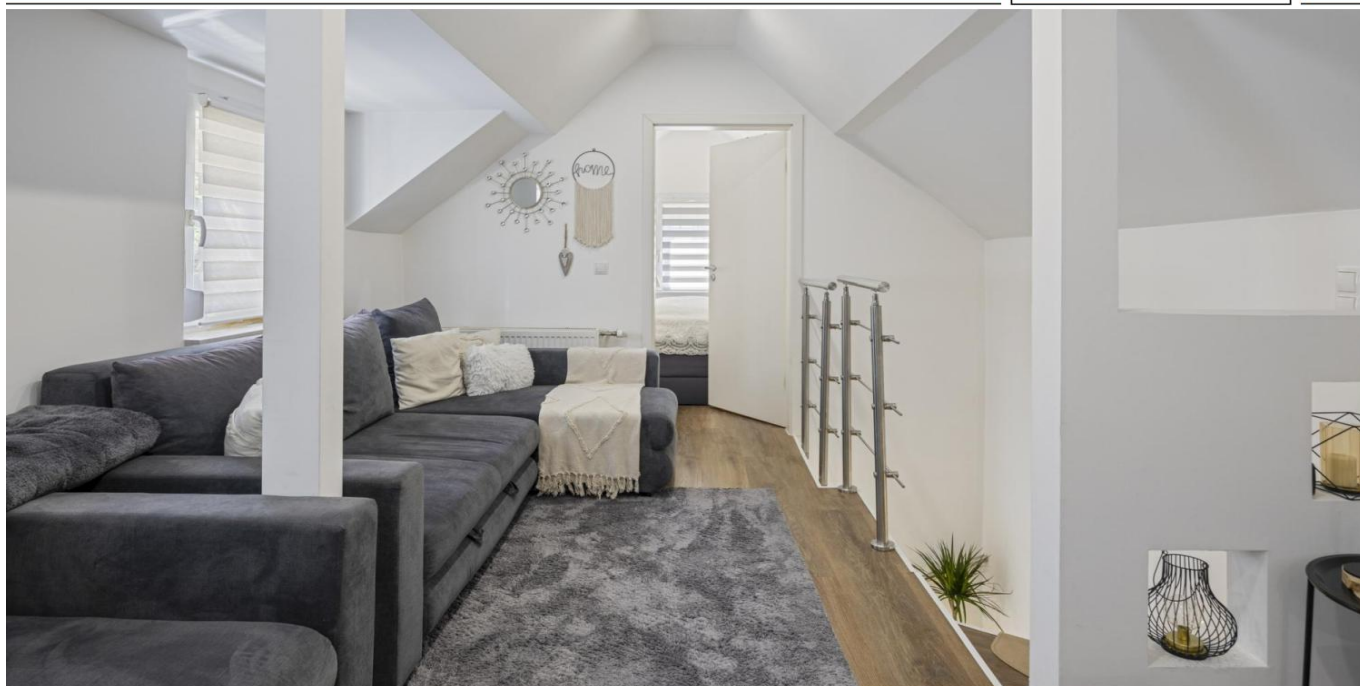


Troisdorf – Sieglar

Wohnung gesucht, Haus gefunden: Charmantes Haus im Ortskern von Sieglar

CODE DU BIEN: 25377014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 104 m²

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25377014
Surface habitable	ca. 74 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1900
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	330.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	05.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	409.30 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Une première impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 74 m². Die Immobilie vereint historische Bauweise mit modernem Wohnkomfort und bietet ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder kleine Familien. Das Haus wurde ursprünglich ca. 1900 erbaut und zuletzt 2021 umfassend modernisiert.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Schlafbereich, Homeoffice oder Kinder- bzw. Gästezimmer. Der Wohnbereich im Obergeschoss ist geräumig und bietet Platz für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung der Fläche.

Das kleine Badezimmer im Erdgeschoss ist modern ausgestattet und bietet zeitgemäßen Komfort. Die Installationen wurden 2021 im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen größtenteils auf den neuesten Stand gebracht. Dennoch gibt es noch Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Modernisierungen, die 2021 abgeschlossen wurden, werden aktuellen Anforderungen an Wohnkomfort gerecht. Dazu zählen neben den sanitären Anlagen auch die Elektrik, Vinyl-Bodenbeläge sowie mit mineralischem Putz verspachtelte Wände. Downlights im gesamten Haus garantieren gemütliche Lichtverhältnisse und ein Kamin die entsprechende Wärme für kühle Wintertage.

Das ca. 104 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für einen Terrassen-/Hofbereich, ohne hohen Pflegeaufwand. Ideal für alle, die es pflegeleicht und kompakt mögen. Ein Außenparkplatz, der bequemes Parken für ein kleines Auto direkt am Haus ermöglicht, steht zur Verfügung.

Ein besonderes Haus mit Geschichte – modernisiert für heutige Ansprüche.

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Détails des commodités

- vier Zimmer
- drei Schlafzimmer
- Einbauküche mit überwiegend Neff-Geräten
- Modernisierung in 2021 (Elektrik, Fußböden, Wandbeläge, Badezimmer)
- modernes Tageslichtbad mit Regendusche im Erdgeschoss
- einheitlicher Vinylboden im gesamten Haus
- Wände mit mineralischem Putz verspachtelt
- Downlights in allen Räumen
- Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- manuelle Rollläden
- Kaminofen mit integriertem Backofen
- Außenstellplatz im Hof
- Holz-Terrasse
- teilunterkellert
- Klinkerriemchen (Fassade)

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Tout sur l'emplacement

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Troisdorfer Stadtteil Sieglar – einer gefragten, familienfreundlichen Umgebung mit hervorragender Infrastruktur und naturnahem Charakter. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer ruhigen, grünen Wohnatmosphäre.

Sieglar zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Troisdorfs und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A59 und A560 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte Köln, Bonn und Siegburg. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – mehrere Buslinien verbinden Sieglar mit dem Troisdorfer Zentrum sowie dem Bahnhof, von dem aus regelmäßig Regional- und S-Bahn-Züge verkehren.

Erholungssuchende finden im nahen Umfeld zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege, unter anderem rund um den Rotter See oder im Naherholungsgebiet Wahner Heide. Sportvereine, Spielplätze und Freizeitangebote machen Sieglar besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Insgesamt bietet diese Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur – ideal für alle, die ein entspanntes und gleichzeitig gut angebundenes Zuhause im Rhein-Sieg-Kreis suchen.

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 409.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com