Troisdorf / Oberlar

Wohnen. Gestalten. Entwickeln.

Objektnummer: 25377010

KAUFPREIS: 338.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 126 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 565 m^2

Objektnummer: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

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

Objektnummer: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Auf einen Blick

Objektnummer	25377010
Wohnfläche	ca. 126 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1958

Kaufpreis	338.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	276.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.04.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1948

Objektnummer: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Die Immobilie

Objektnummer: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Die Immobilie

Objektnummer: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Die Immobilie

Objektnummer: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Die Immobilie

Objektnummer: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Die Immobilie

Objektnummer: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus in ruhiger zentraler Lage

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950. Die Wohnfläche von rund 118 m² verteilt sich auf insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer und bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die funktionale Raumaufteilung schafft eine solide Grundlage für modernes Wohnen.

Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand – ideal für Käufer, die ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten. Ob umfassende Modernisierung oder ein möglicher Neubau: Diese Immobilie bietet Ihnen die Freiheit, Ihren Wohntraum ganz individuell zu gestalten.

Im Inneren des Hauses erwarten Sie drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine großzügige Wohnküche, die als kommunikativer Mittelpunkt viel Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die Ausstattung ist einfach, bietet jedoch großes Potenzial für kreative Umgestaltungen und eine zeitgemäße Wohnatmosphäre.

Beheizt wird die Immobilie aktuell über eine Nachtspeicherheizung – eine Modernisierung in diesem Bereich wird langfristig sowohl Komfort als auch Energieeffizienz verbessern.

Aktuell wird das Grundstück aufgeteilt. Der Teil hinter den Nebengebäuden (ca. 425 m²), der bis zuletzt als Gemüse- und Pflanzgarten diente, wurde bereits für Käufer reserviert und steht kurz vor dem Verkauf. Eine Vermessung und anschließende Aufteilung erfolgt in Kürze. Die hier angebotene Immobilie wird dann zusammen mit einem noch immer stattlichen Grundstück von ca. 565 m² verkauft. Ausreichend Platz für spielende Kinder und entspannte Stunden im Freien.

Die Lage des Hauses überzeugt durch ihre Kombination aus Zentralität und ruhigem Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend – ideal für Pendler und Familien, die Wert auf Infrastruktur und Lebensqualität legen.

Diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten – sei es als behutsam modernisiertes Familienhaus oder als spannendes Neubauprojekt. Nutzen Sie das Potenzial dieses Angebots und verwirklichen Sie Ihre Vorstellungen vom idealen Zuhause.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Ausstattung und Details

Das Besondere auf einen Blick:
> Großzügiges Grundstück mit ca. 565 m²
> Ca. 118 m² Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer
> Sanierungsbedürftiger Zustand bietet viel Gestaltungsspielraum
> Zwei Badezimmer und große Wohnküche
> zusätzliche Hof-/Nebengebäude bieten weitere Nutzfläche
> Zentrale, gut angebundene Lage in ruhigem Wohnumfeld

Objektnummer: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage im beliebten Troisdorfer Stadtteil Oberlar. Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Mehrparteienhäusern – ideal für Familien, Paare oder Berufspendler, die ein gut angebundenes Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Oberlar bietet eine hervorragende Infrastruktur für den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter Umgebung oder sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Auch das nahe gelegene Einkaufszentrum "Galerie Troisdorf" und die Innenstadt bieten vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Troisdorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen nach Köln, Bonn und Siegburg. Zudem sorgen die nahegelegenen Autobahnen A59 und A560 für eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Der Flughafen Köln/Bonn ist ebenfalls nur ca. 15 Minuten entfernt.

Trotz der städtischen Nähe lädt die Umgebung zu Freizeit und Erholung ein: Der Stadtteil verfügt über mehrere Grünflächen, Spielplätze und ist nicht weit von Naherholungsgebieten wie der Wahner Heide und dem Rotter See entfernt – ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und Familienaktivitäten im Grünen.

Insgesamt bietet die Lage in Troisdorf-Oberlar eine ausgewogene Kombination aus urbanem Komfort, guter Verkehrsanbindung und familienfreundlichem Wohnen in einem gewachsenen Umfeld – ein attraktiver Lebensmittelpunkt in der Region Köln/Bonn.

Objektnummer: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 276.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.
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 Handelsregisterauszugs, 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: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf
Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com