

Troisdorf

# Kleines Haus in Idyllischer Stadtrandlage!

Objektnummer: 22377009



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

• KAUFPREIS 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22377009 - 53840 Troisdorf

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

Objektnummer : 22377009 - 53840 Troisdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	22377009	Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung
Badezimmer	1		
Baujahr	1912		

Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	274.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.05.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

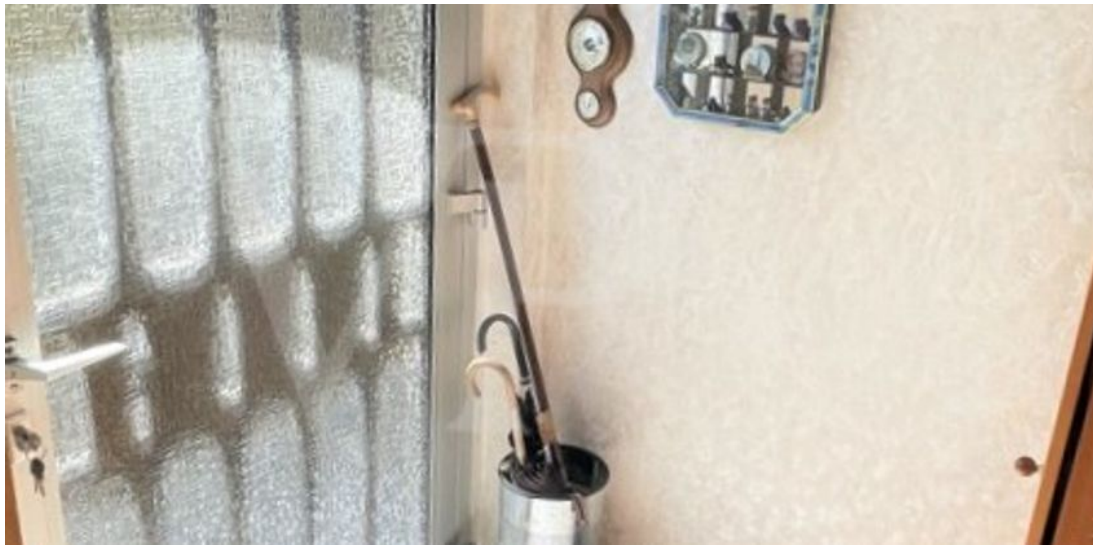
Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



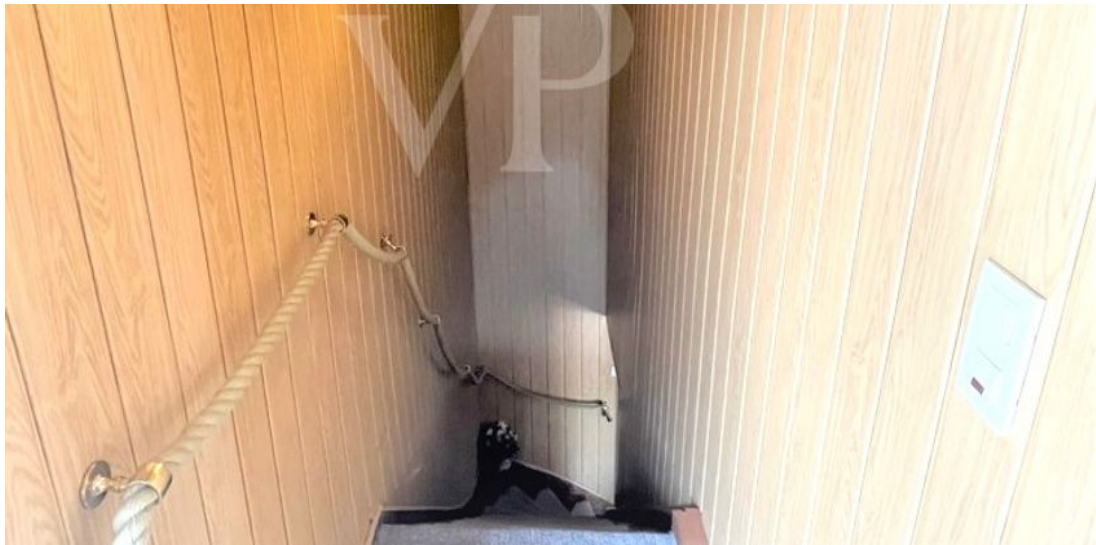
Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



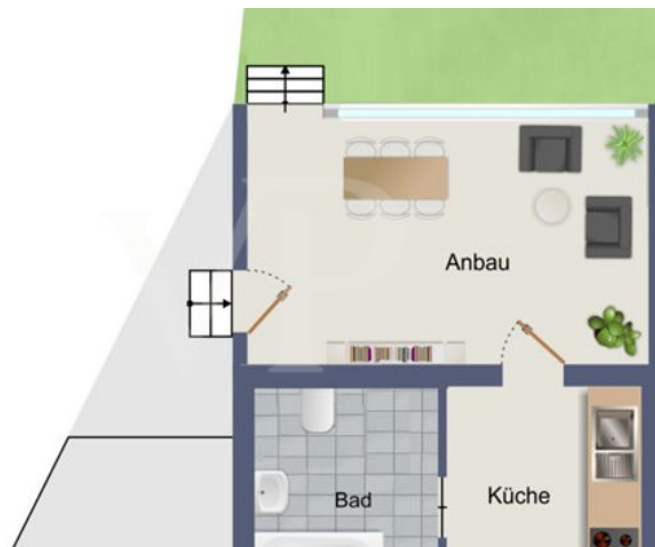
Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



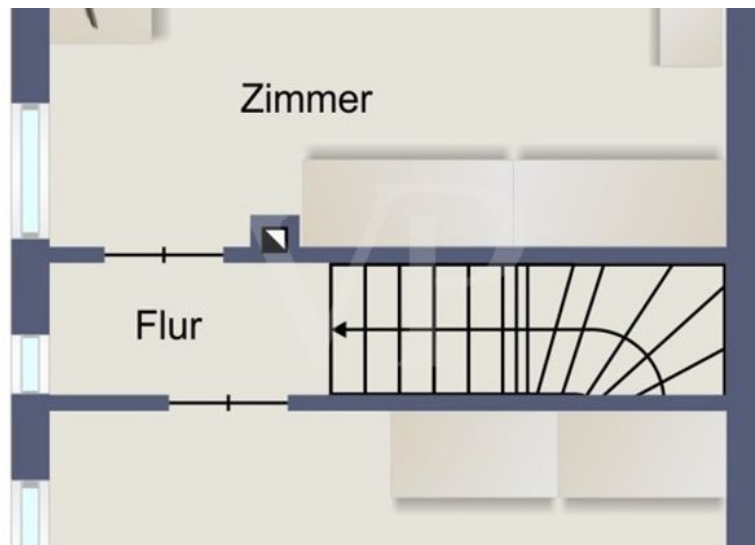
Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



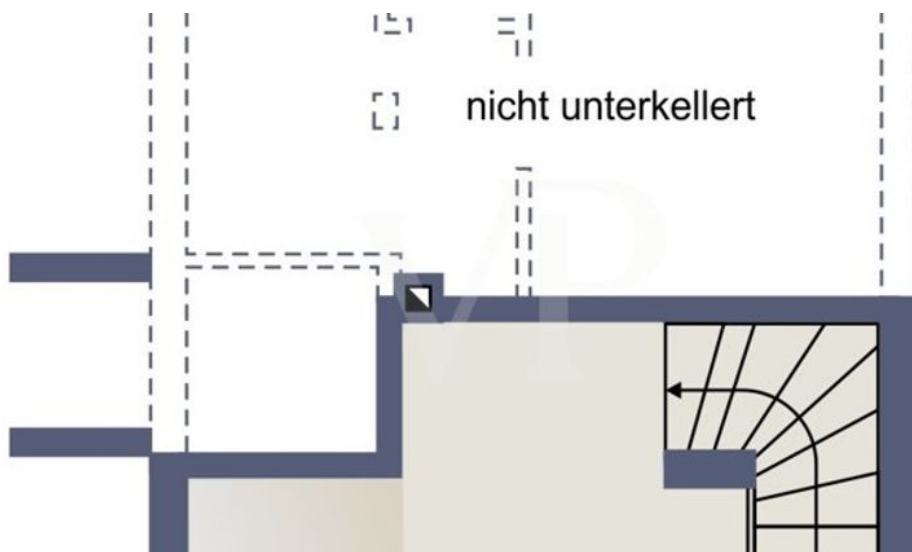
Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsstelleninhaber Troisdorf

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

02241 - 86 61 90 8

Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Ein erster Eindruck

Idyllisch und in ruhiger Wohnumgebung im Ortsteil Troisdorf Oberlar gelegen, wartet dieses kleine Reihenendhaus auf einen neuen Eigentümer. Insgesamt bietet das sanierungsbedürftige Gebäude aktuell eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> sowie einen gemütlichen zu Wohnzwecken dienlichen Anbau mit ca. 25 m<sup>2</sup>. Das dazugehörige Grundstück hat eine Größe von rund 139 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen einen nach hinten ausgerichteten ruhigen und sehr sonnigen Garten sowie einen Stellplatz vor dem Haus. Sie haben die Wahl - nutzen Sie den Eingang den Ihnen der schöne Anbau mit Blick in den Garten bietet, oder gelangen Sie durch den kleinen Windfang direkt in das schöne Wohnzimmer. Von beiden Räumen betreten Sie die zentrale Küche mit ausreichend Platz für schöne Kochabende. Das Badezimmer mit Wanne im Erdgeschoss, freut sich auf Ihre neuen Gestaltungsideen. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich zwei weitere große Zimmer, die sich als Eltern- und Kinderzimmer eignen. Auch den Dachboden mit angenehmen hohen Decken und Potenzial erreichen Sie von hier aus. Bitte beachten Sie: es besteht Sanierungsbedarf! Weitere Informationen hierzu erhalten Sie gerne über eine Anfrage.



Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Ausstattung und Details

**Ausstattung:**

- SANIERUNGSBEDARF
- sonniger ruhiger Garten
- heller Anbau für mehr Raum
- Stellplatz vor dem Haus
- Badezimmer mit Wanne
- Fenster zweifach verglast
- Gasheizung

**Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf**

## **Alles zum Standort**

**Schöne Lage in Troisdorf Oberlar! Troisdorf Oberlar zeichnet sich durch ein beschauliches Ambiente mit Geschäften für den täglichen Bedarf aus, die fußläufig erreicht werden können. In wenigen Minuten sind Sie in der Innenstadt von Troisdorf! Alle Schulen und Kindergärten sind fußläufig zu erreichen, ebenso alle Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof Troisdorf! (ICE Anschluss Siegburg). Troisdorf ist mit ca. 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis. Eine verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn. Dieser Standort verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen an die A59 und A565. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) gelangt man in kurzer Zeit in die Domstadt Köln, die Bundesstadt Bonn oder in das nahe gelegene Siebengebirge. Stadtzentrum sowie Kreisstadt Siegburg und die umliegenden Städte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel sind ebenfalls schnell zu erreichen.**

Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 274.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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: 22377009 - 53840 Troisdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Elmar Wicharz**

---

**Kölner Straße 117b Troisdorf**  
**E-Mail: [troisdorf@von-poll.com](mailto:troisdorf@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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