Troisdorf – Sieglar

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

Objektnummer: 25377014

KAUFPREIS: 330.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 74 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 104 m²

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Auf einen Blick

Objektnummer	25377014
Wohnfläche	ca. 74 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	330.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	409.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

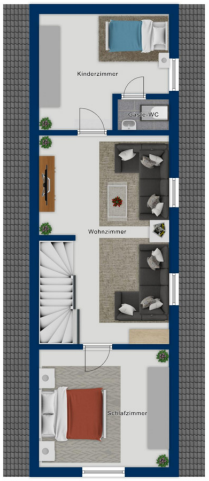
Die Immobilie

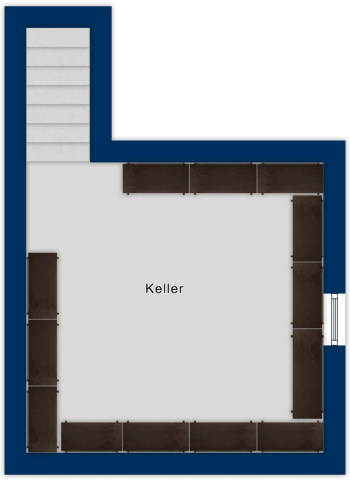
Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Ein erster Eindruck

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 großenteils 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.

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Ausstattung und Details

- 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)

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Sonstige Angaben

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 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: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

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