

Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

# Doppelhaushälfte mit historischem Flair auf großem Grundstück

Objektnummer: 26377019



**KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 894 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis**

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

**Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26377019               |
| Wohnfläche   | ca. 127 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 6                      |
| Schlafzimmer | 5                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1932                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 440.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 51 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

**Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 29.07.2036 |
| Befeuerung                 | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 394.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1932           |



Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Die Immobilie





Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Die Immobilie





Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Die Immobilie





Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Die Immobilie





Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

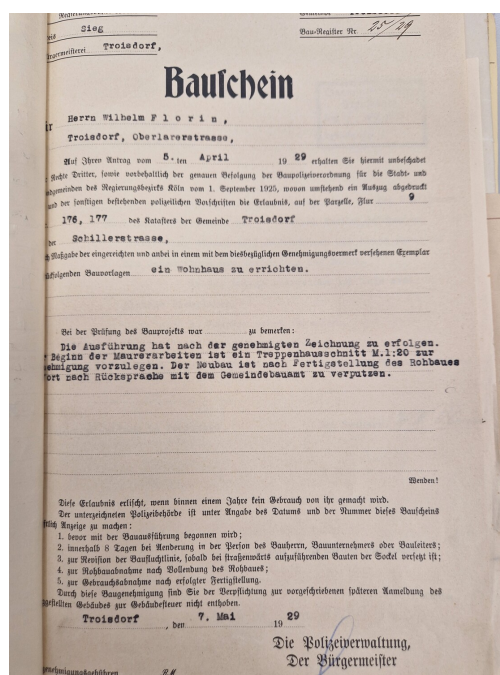


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

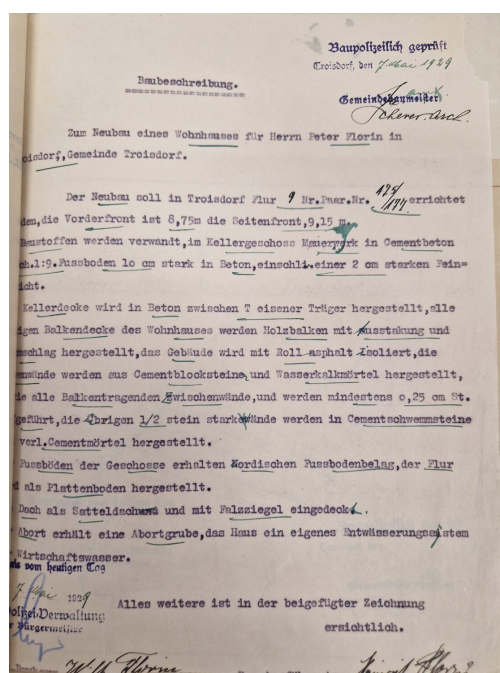
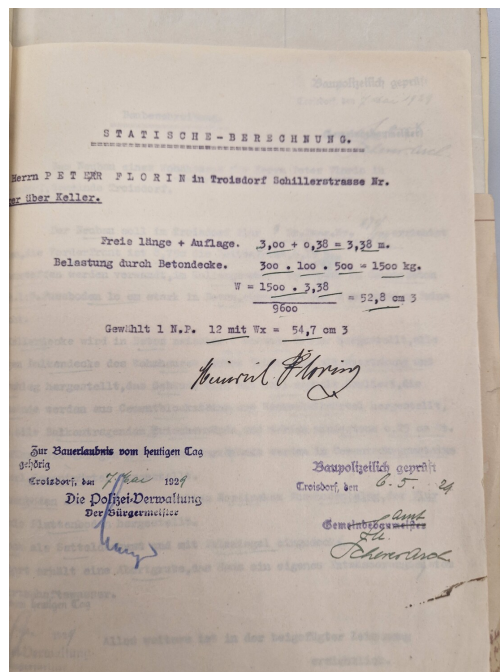
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

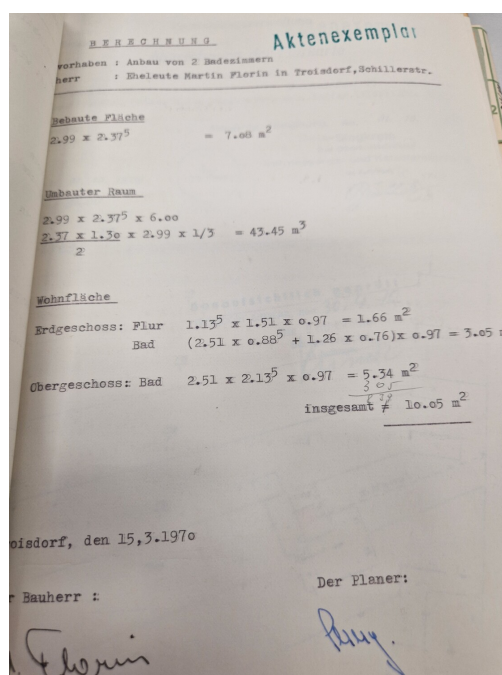
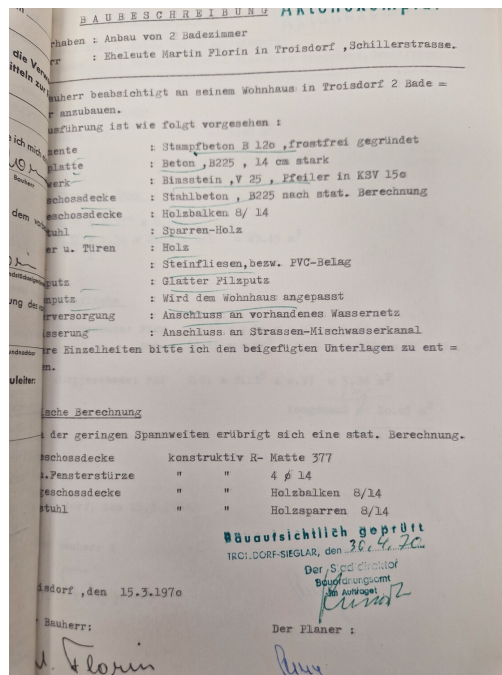
## Die Immobilie





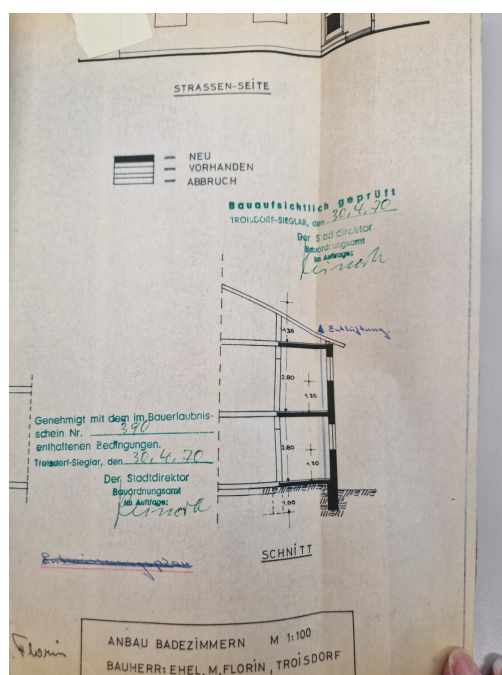
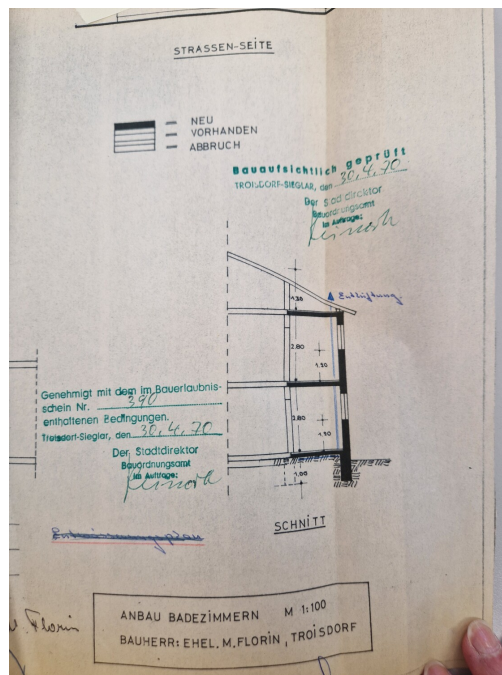
Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

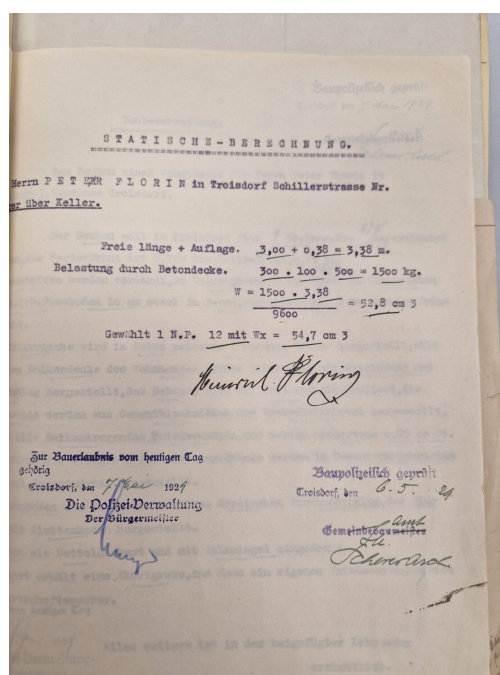
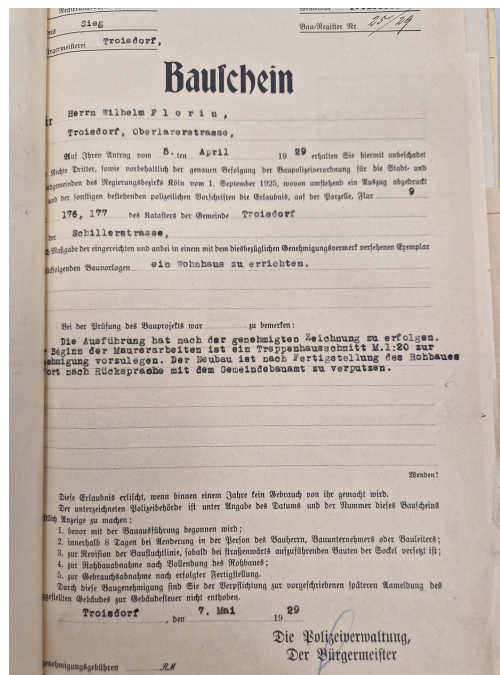
## Die Immobilie





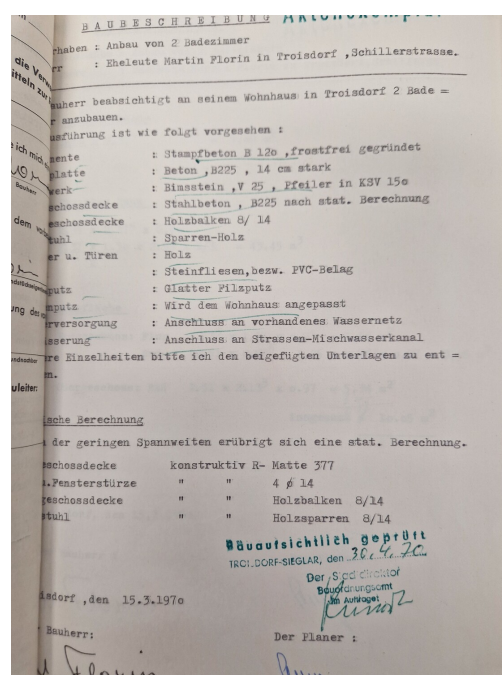
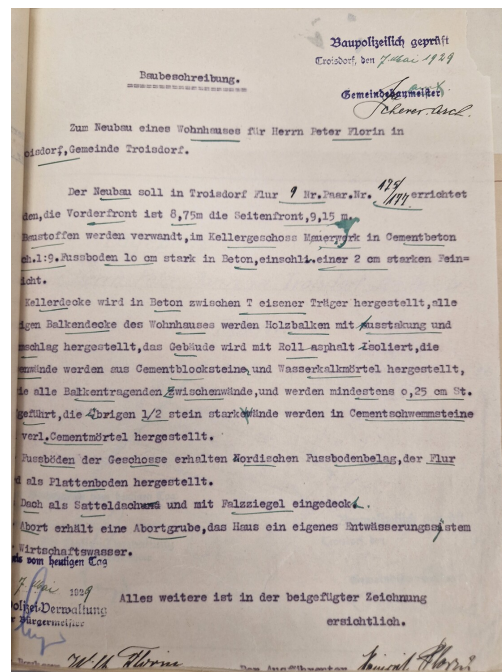
Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Die Immobilie



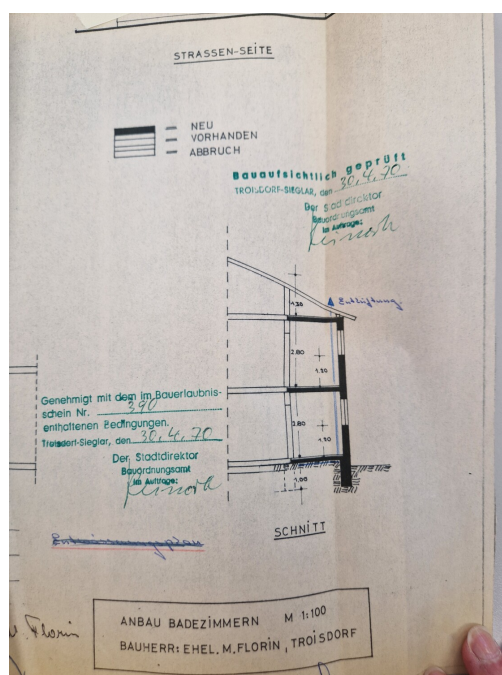
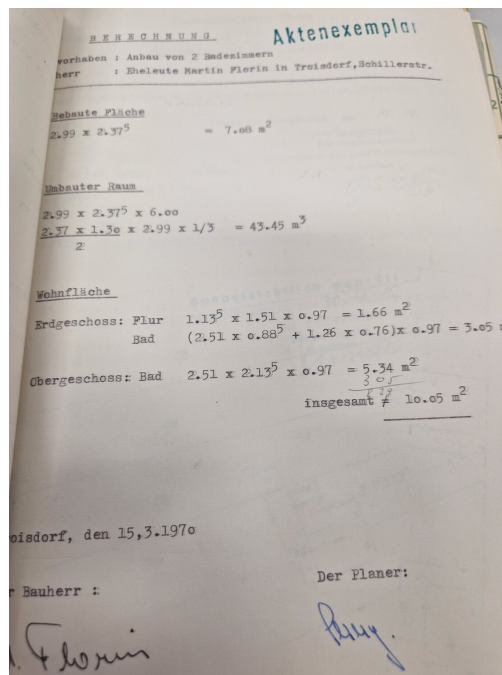
Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

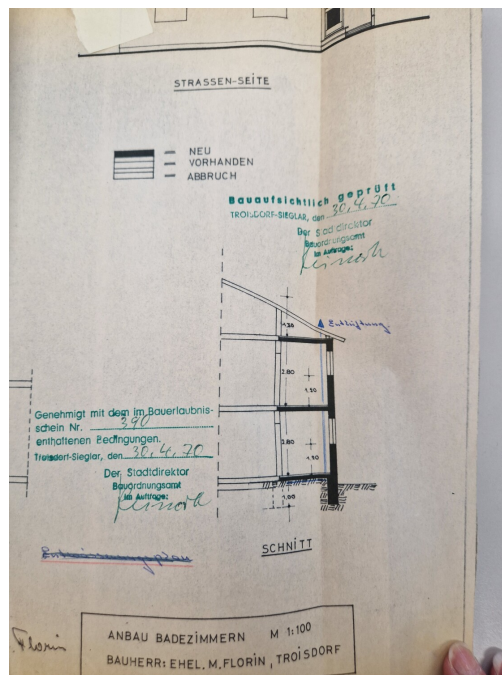
## Die Immobilie





Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

## Grundrisse



Wegweizerplan, nicht maßstäblich

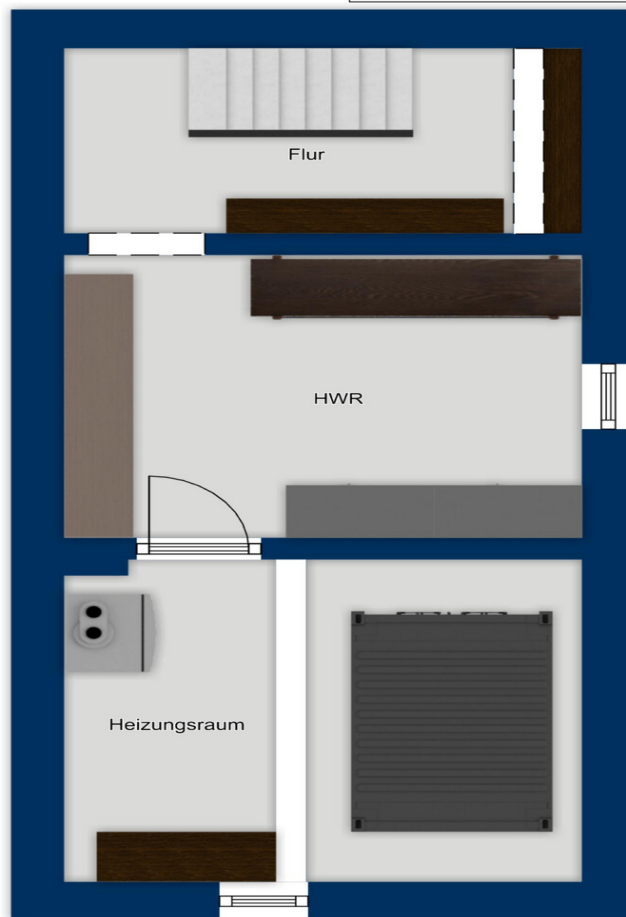


Kopierplan, nicht maßstäblich





Küperstudio, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich

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: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis**

## Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 1932 errichtete Doppelhaushälfte bietet auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 894 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Wohnideen. Dank des durchdachten Raumangebots eignet sich die Immobilie besonders für Familien, die Flexibilität und Gestaltungsspielraum schätzen.

In den 1970er-Jahren wurde das Haus um einen zusätzlichen Raum erweitert. Dieser zu Wohnzwecken ausgebaut, jedoch als Nutzfläche ausgewiesene Bereich überzeugt mit einem schönen Kachelofen sowie einer großzügigen Fensterfront mit Schiebetüren, die für viel Tageslicht sorgt und den Blick in den Garten freigibt. Die angrenzende Küche verfügt über eine geräumige Sitzecke und direkten Zugang zur Terrasse – ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Eine vorhandene Außenküche ergänzt das Angebot.

Der helle Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Abstellraum sowie ein Duschbad komplettieren das Erdgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist das originale Holztreppenhaus aus den 1930er-Jahren, das den historischen Charakter des Hauses unterstreicht. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer – eines davon als Durchgangszimmer – sowie ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche. Die Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Räume, die sich flexibel als Homeoffice, Hobby- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Die vorhandene Raumaufteilung und die charakteristischen Ausstattungsmerkmale bilden eine ideale Grundlage für Modernisierungen und die Verwirklichung individueller Wohnkonzepte.

Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse lädt zum Entspannen ein. Eine elektrische Markise sorgt für angenehmen Sonnenschutz. Das großzügige Gartengrundstück bietet viel Platz zur persönlichen Gestaltung und ist mit einem Gartenhäuschen sowie einem Teich ausgestattet. Feigen-, Mirabellen- und Pflaumenbäume verleihen dem Garten seinen gewachsenen Charme.

Eine Garage, die sich insbesondere für einen Kleinwagen eignet, rundet das Angebot ab.



**Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis**

## Ausstattung und Details

- Sechs Zimmer (zwei Durchgangszimmer)
- Vier Schlafzimmer
- zu Wohnzwecken ausgebautes Kaminzimmer
- Einbauküche (2014) mit Miele und Siemens-Geräten ausgestattet
- Zwei Tageslicht-Badezimmer, eines mit bodentiefer Dusche im Obergeschoss
- Schönes Holz-Treppenhaus aus den 1930iger Jahren
- Parkett im Wohnzimmer, Fliesen in der Küche, in den Badezimmern und im Esszimmer, teilweise Laminat oder Teppichboden in den Schlafzimmern
- Öl-Heizung (ca. 2000) mit 3.000 Liter Tank, Gasleitung ist gelegt
- Tapeten in nahezu allen Zimmern
- Kachelofen (1998)
- Holzfenster (1996) mit Doppelverglasung
- teilweise elektrische Rollläden, elektrische Markise
- Klimaanlage (ca. 2005) im Master-Bedroom
- Keller mit zwei Kellerräumen und Heizungskeller
- Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Außenküche mit entsprechenden Anschlüssen
- Gartenhäuschen, Teich
- Garage für Kleinwagen

**Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegburg**

## Alles zum Standort

Diese Doppelhaushälfte 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: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis**

## **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](mailto:troisdorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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