

Troisdorf / Sieglar

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial

Objektnummer: 26377002



**KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 461 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

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

Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Auf einen Blick

Objektnummer	26377002	Kaufpreis	380.000 EUR
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Nutzfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	319.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.01.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Die Immobilie



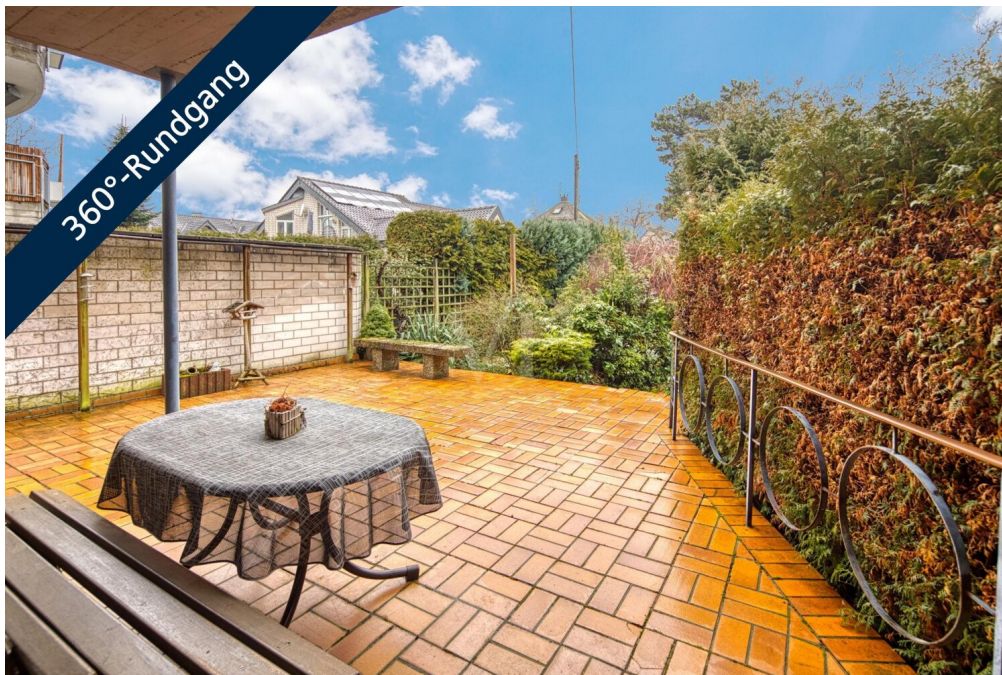
Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

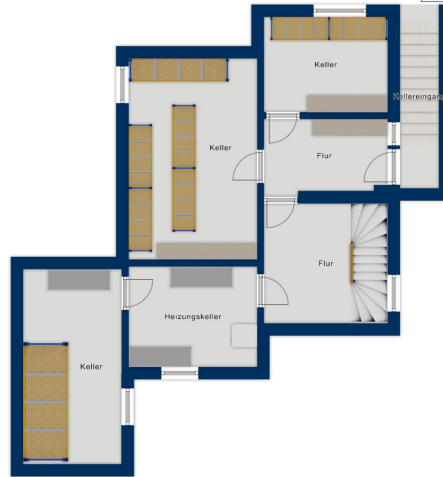
## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Plan: 01/2024

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Plan: 01/2024



Basement, nicht maßstabes



Basement, nicht maßstabes

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

**Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 461 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Wohnideen. Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und eröffnet Käufern die Chance, das Haus nach eigenen Vorstellungen zeitgemäß zu gestalten.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die sich funktional über zwei Etagen verteilen. Die vorhandene Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet eine solide Grundlage für Modernisierungsmaßnahmen.

Der zentrale Wohn-/Essbereich ist großzügig geschnitten und überzeugt durch eine klassische, gut nutzbare Raumaufteilung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und ein freundliches Wohnambiente. Die separat gelegene Küche verfügt über einen integrierten Abstellraum und bietet ausreichend Platz.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit Nord-/Westausrichtung und in den Garten. Dieser ist pflegeleicht angelegt und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Freizeit, Erholung und individuelle Gartenkonzepte.

Drei Schlafzimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Platz für eine Familie sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten als Arbeits- oder Gästezimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet.

Das Dachgeschoss kann bei Bedarf und vorbehaltlich der erforderlichen Baugenehmigung ausgebaut werden und eröffnet weiteres Entwicklungspotenzial. Die Bausubstanz befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Keller mit mehreren Nutzflächen sowie einem Wasch- und Trockenraum. Eine Garage sowie zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für Käufer, die ein solides Bestandsobjekt mit Entwicklungsspielraum suchen und den Wunsch haben, ein Eigenheim nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

**Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

## **Ausstattung und Details**

- vier Zimmer
- drei Schlafzimmer
- Einbauküche mit angrenzendem Vorratsraum
- ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche im OG
- eine Gäste-Toilette im EG
- Teppichböden und Steinfliesen
- Deckenhöhe ca. 2,48 Meter
- Fenster (Kunststoff Einfachverglasung)
- Rollläden
- Gastherme der Marke Bosch von 2023
- Terrasse mit Nord-Westausrichtung
- Balkon
- Kellergeschoss
- Garage und zwei Außenstellplätze

**Objektnummer: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

## **Alles zum Standort**

**Sieglar – Wohnen in einem lebendigen und gut angebundenen Stadtteil**

**Der charmante Troisdorfer Stadtteil Sieglar bietet seinen knapp 8.800 Einwohnern alles, was das tägliche Leben angenehm macht. Hier erwarten Sie eine hervorragende Infrastruktur, die durch Schulen aller Schulformen, die Stadtbibliothek, ein Krankenhaus, die Kreisberufsschule und die zentrale Feuerwache geprägt ist. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zur Natur runden das attraktive Wohnumfeld ab.**

**Sieglar überzeugt zudem durch seine ideale Lage mit exzellenter Anbindung an die Städte Köln und Bonn. Diese Kombination aus urbaner Nähe und naturnaher Umgebung macht den Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt.**

**Kaum vorstellbar, dass dieses heute so lebendige Viertel einst rein landwirtschaftlich geprägt war. Heute präsentiert sich Sieglar als moderner, wachsender Stadtteil von Troisdorf, der mit seiner Vielfalt und Lebensqualität begeistert.**

**Objektnummer: 26377002 - 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](mailto:troisdorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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