

Troisdorf – Sieglar

## Apartment wanted, house found: Charming house in the center of Sieglar

*Property ID: 25377014*



**PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 104 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## At a glance

Property ID	25377014	Purchase Price	330.000 EUR
Living Space	ca. 74 m <sup>2</sup>	Modernisation / Refurbishment	2021
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1900		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	409.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.05.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## The property



Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## The property



Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## The property



Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## The property



Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## The property



Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## The property



Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

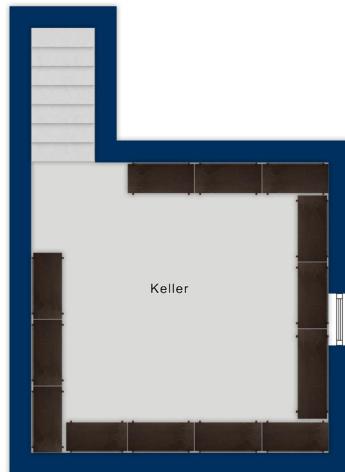
## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## A first impression

For sale is a charming detached house with approximately 74 m<sup>2</sup> of living space. The property combines historic architecture with modern living comfort and offers ideal conditions for singles, couples, or small families. Originally built around 1900, the house underwent extensive modernization in 2021. It features a total of four rooms, including three bedrooms, offering a variety of uses, whether as sleeping quarters, a home office, or children's/guest rooms. The spacious living area on the upper floor provides ample space for entertaining or relaxing. The well-designed layout allows for flexible use of the space. The small bathroom on the ground floor is modernly equipped and offers contemporary comfort. The installations were largely updated in 2021 as part of the modernization work. However, there is still room for individual design options. The modernizations, completed in 2021, meet current standards of living comfort. These include updated plumbing, electrical wiring, vinyl flooring, and walls finished with mineral plaster. Downlights throughout the house guarantee a cozy atmosphere, and a fireplace provides warmth for chilly winter days. The approximately 104 m<sup>2</sup> property offers ample space for a terrace/courtyard area, requiring minimal maintenance. Ideal for those who prefer a low-maintenance and compact home. An outdoor parking space, conveniently located right next to the house, allows for parking a small car. A unique house with a history – modernized to meet today's needs.

Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Details of amenities

- 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)

**Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## All about the location

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.

**Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 409.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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