

Troisdorf / Oberlar

## Living. Designing. Developing.

*Property ID: 25377010*



**PURCHASE PRICE: 338.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 565 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

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

Property ID: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## At a glance

Property ID	25377010	Purchase Price	338.000 EUR
Living Space	ca. 126 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1958		

Property ID: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	276.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.04.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1948

Property ID: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## The property



Property ID: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## The property



Property ID: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## The property



Property ID: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## The property



Property ID: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## The property



**Property ID: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## A first impression

Detached house in a quiet, central location. A charming detached house built in 1950 is for sale. The living space of approximately 118 m<sup>2</sup> is spread across five well-proportioned rooms and offers ample space for families or couples needing more room. The functional layout provides a solid foundation for modern living. The house is in need of renovation – ideal for buyers who want to realize their own ideas. Whether a comprehensive modernization or a potential new build: this property offers you the freedom to create your dream home exactly as you envision it. Inside, you will find three bedrooms, two bathrooms, and a spacious eat-in kitchen, which serves as the social hub and offers plenty of space for spending time with family and friends. The current fixtures and fittings are simple but offer great potential for creative redesigns and a contemporary living atmosphere. The property is currently heated by night storage heaters – an upgrade in this area will improve both comfort and energy efficiency in the long term. The plot is currently being subdivided. The area behind the outbuildings (approx. 425 m<sup>2</sup>), which until recently served as a vegetable and plant garden, has already been reserved for buyers and is about to be sold. A survey and subsequent subdivision will take place shortly. The property offered here will then be sold together with a still substantial plot of land of approx. 565 m<sup>2</sup>. Plenty of space for children to play and relaxing hours outdoors. The house's location is appealing due to its combination of a central location and a quiet residential environment. Shopping facilities, schools, and public transport are all within easy reach. Connections to the regional and national transport network are also excellent – ideal for commuters and families who value infrastructure and quality of life. This property offers diverse possibilities – whether as a carefully modernized family home or as an exciting new construction project. Take advantage of the potential of this offer and realize your vision of the ideal home. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment.

**Property ID: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## Details of amenities

Das Besondere auf einen Blick:

- > Großzügiges Grundstück mit ca. 565 m<sup>2</sup>
- > Ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer
- > Sanierungsbedürftiger Zustand bietet viel Gestaltungsspielraum
- > Zwei Badezimmer und große Wohnküche
- > zusätzliche Hof-/Nebengebäude bieten weitere Nutzfläche
- > Zentrale, gut angebundene Lage in ruhigem Wohnumfeld

**Property ID: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## All about the location

Dieses Einfamilienhaus 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.

**Property ID: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 276.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.

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: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## 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)