

Troisdorf / Sieglar

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial

Property ID: 26377002



**PURCHASE PRICE: 380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 461 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

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

**Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26377002</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>380.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 131 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2023</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Condition of property</b>	<b>In need of renovation</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1973</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 73 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	319.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.01.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## The property



Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## The property



Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## The property



Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## The property



Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## The property



Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## The property



Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## The property



Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

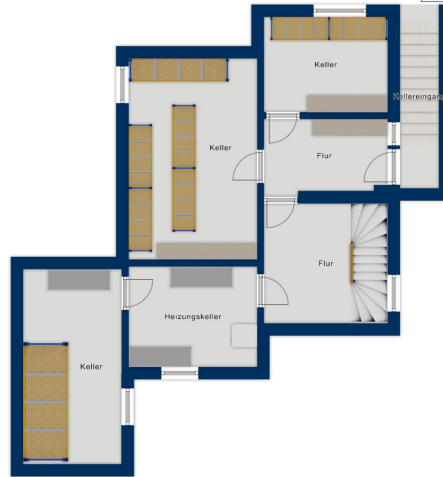


Diagramm nicht maßstabesgetreu



Diagramm nicht maßstabesgetreu

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: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

## **A first impression**

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.

**Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

## **Details of amenities**

- 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

**Property ID: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26377002 - 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)**