Troisdorf – Sieglar

Se busca piso, se encuentra casa: Casa con encanto en el centro de Sieglar

Número de propiedad: 25377014

PRECIO DE COMPRA: 330.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 104 m²

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

De un vistazo

Número de propiedad	25377014
Superficie habitable	ca. 74 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	330.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	05.05.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	409.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

La propiedad

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

La propiedad

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

La propiedad

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

La propiedad

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

La propiedad

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

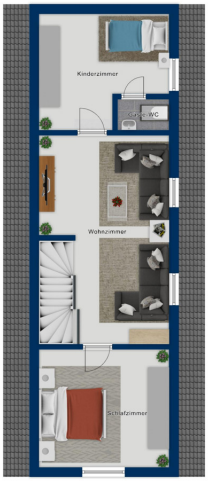
La propiedad

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

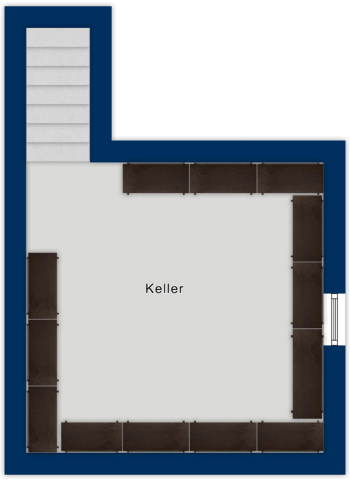
Planos de planta

VON POLL IMMOBILIEN®

VON POLL IMMOBILIEN®



VON POLL
IMMOBILIEN®



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Una primera impresión

Se vende una encantadora casa unifamiliar de aproximadamente 74 m² de superficie habitable. La propiedad combina arquitectura histórica con comodidades modernas y ofrece las condiciones ideales para personas solteras, parejas o familias pequeñas. Construida originalmente alrededor de 1900, la casa fue objeto de una profunda modernización en 2021. Cuenta con un total de cuatro estancias, incluyendo tres dormitorios, que ofrecen diversos usos, ya sea como dormitorios, despacho o habitaciones infantiles o de invitados. La espaciosa sala de estar en la planta superior ofrece un amplio espacio para el entretenimiento o la relajación. Su cuidada distribución permite un uso flexible del espacio. El pequeño baño en la planta baja está equipado modernamente y ofrece un confort contemporáneo. Las instalaciones se actualizaron en gran medida en 2021 como parte de las obras de modernización. Sin embargo, aún hay margen para opciones de diseño personalizadas. Las modernizaciones, finalizadas en 2021, cumplen con los estándares actuales de confort. Estas incluyen la actualización de la fontanería, el cableado eléctrico, el suelo de vinilo y las paredes con revestimiento de yeso mineral. Las luces empotradas en toda la casa garantizan un ambiente acogedor, y una chimenea proporciona calor para los fríos días de invierno. La propiedad de aproximadamente 104 m² ofrece amplio espacio para una terraza/patio, con un mantenimiento mínimo. Ideal para quienes prefieren una casa compacta y de bajo mantenimiento. Una plaza de aparcamiento exterior, convenientemente ubicada justo al lado de la casa, permite aparcar un coche pequeño. Una casa única con historia, modernizada para satisfacer las necesidades actuales.

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 409.30 kwh/(m²*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 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

Número de propiedad: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf
Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com