

Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Doppelhaushälfte mit historischem Flair auf großem Grundstück

Número de propiedad: 26377019



PRECIO DE COMPRA: 440.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 127 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 894 m²

Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

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

Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

De un vistazo

Número de propiedad	26377019
Superficie habitable	ca. 127 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1932
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	440.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2005
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 51 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	29.07.2036	Demanda de energía final	394.70 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1932

Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

www.von-poll.com

Bau-Regulier Nr. 78/29

Herrn
Nr. 210
Bauregulator Troisdorf,
Troisdorf,

Baufschein

Herrn Wilhelm Florin ,
Troisdorf, Oberlärnerstrasse ,

Vom Herrn Ratman am 5. ten April 19 29 erhalten Sie hiermit nachfolgend
des Zitiert, sowie vorbehaltlich der genehmigten Verfügung der Baupolizeibehörde für die Stadt und
kommunen des Regierungsbezirks Köln vom 1. September 1925, wozun anschließend ein Waqung abschreibt
und der fertigen betreffenden polizeilichen Mitteilungen die Gestalt, auf der folgende, Blatt 9

176, 177 des Katasters der Gemeinde Troisdorf
der Schillerstrasse,
die Abgabe der erforderlichen und auch in einem mit dem Notifizierenden Genehmigungsbescheid versehenen Exemplar
erforderlichen Bauunterlagen ein Wohnhaus zu errichten.

Bei der Föhrung des Bauprojekts war zu bemerken:
Die Ausführung hat nach der genehmigten Zeichnung zu erfolgen.
Beginn der Maurerarbeiten ist als Treppenhauseingang Nr. 176 zur
Verzögerung vorzuziehen. Der Ausbau soll nach Fertigstellung des Rohbaus
fort nach Rücksprache mit dem Gemeindevorstand zu verputzen.

(Stempel)

Ziele Gestaltungs erfüllt, wenn binnen einem Jahre seit Erlassung des hier gemäß wird.
Zur entsprechenden Polizeibehörde ist unter Angabe des Datums und der Nummer dieses Baufscheins
Folge Anzeige zu machen:

1. bevor mit der Bauausführung begonnen wird;
2. innerhalb 8 Tagen bei Anbringung in der Person des Bauherrn, Baumanstehers oder Bauleiters ;
3. zur Vermeidung der Baufeldschäden, sobald bei freigelegtem aufzufälligen Schaden der Boden versetzt ist ;
4. zur Hochbaubestimmung nach Vollendung des Rohbaus ;
5. zur Gebrauchsberechnung nach erfolgter Fertigstellung

Durch diese Baugenehmigung fah Sie der Verpflichtung zur vorgeschriebenen früheren Anmeldung des
bestimmten Gebäudes zur Gebäudesteuer nicht entziehen.

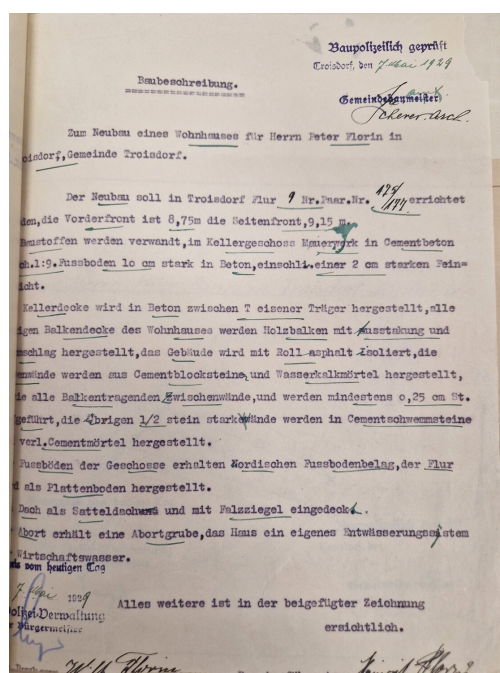
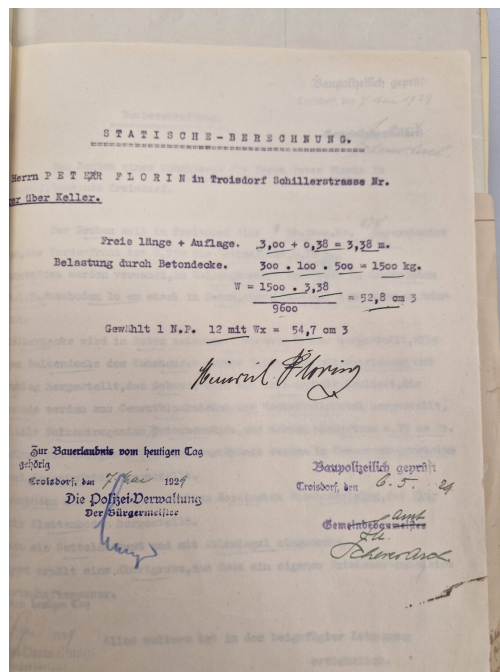
Troisdorf den 7. Mai 19 29

Die Polizeibehördung,
Der Bürgermeister

polizeiliche Behörden

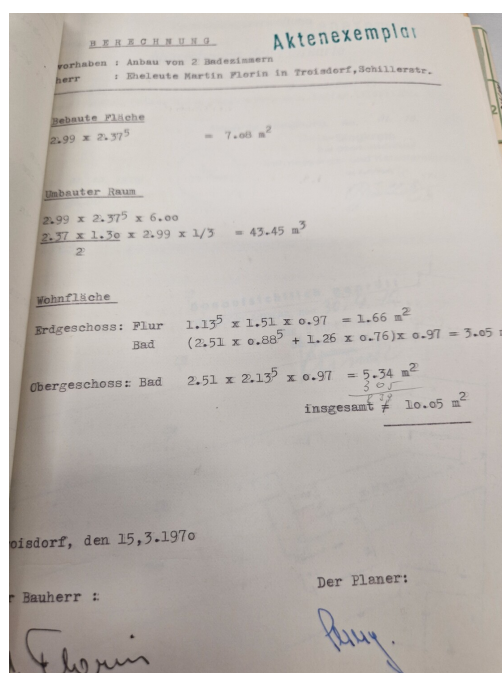
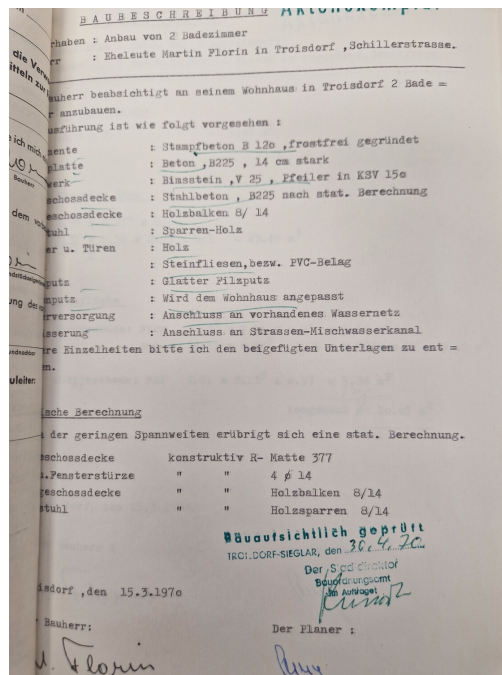
Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



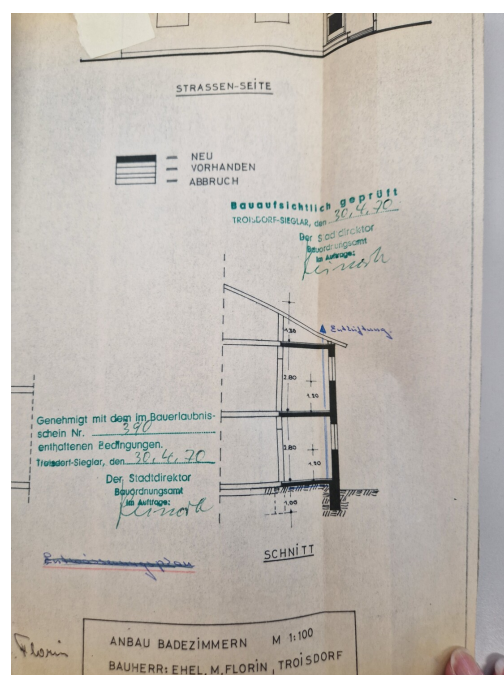
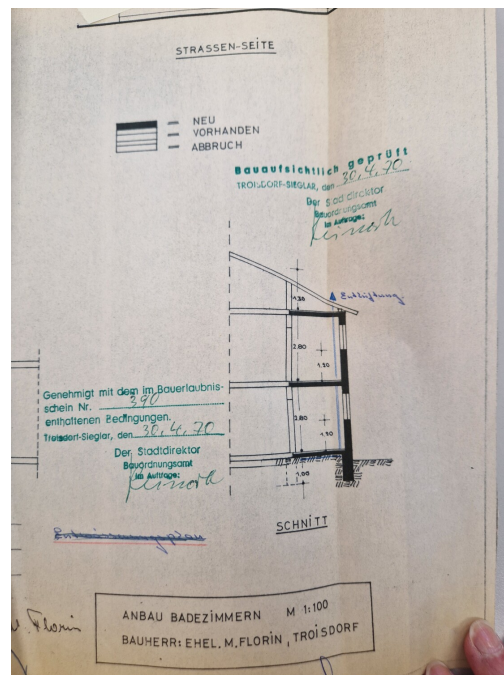
Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad

Sieg
Troisdorf, Oberlarerstrasse, 26377019

Baufschein

Herrn Wilhelm Florin,
Troisdorf, Oberlarerstrasse,

Nach Ihrem Antrag vom 8. April 1929 erhalten Sie hiermit mitgeteilt,
dass die Bauverträge, sowie vorbehaltlich der genehmigten Bauplanzeichnung für die Errichtung und
Abgrenzung des Regenerationsgebietes Nr. 1, September 1925, nunmehr ein Verzeichnis der
den künftigen betreffenden polizeilichen Vorschriften die Einhaltung, auf der Grundlage, Nr. 9
196, 177 des Statutes der Gemeinde Troisdorf

an Schillerstrasse,
aufgabe der eingetragenen und anbei in einem mit dem die polizeilichen Vorschriften versehenen Exemplar
abgegebenen Bauplan eine Wohnhaus zu errichten.

Bei der Ausführung des Bauprojekts war zu beachten:
Die Ausführung hat nach der genehmigten Zeichnung zu erfolgen.
Beginn der Bauplanarbeiten ist ein Treppenausschnitt M 1:20 zur
Ermittlung vorzulegen. Der Neubau ist nach Fertigstellung des Rohbaues
ort nach Rücksprache mit dem Gemeindevorstand zu verputzen.

Haben!

Dieses Baufeld erfüllt, wenn binnen einem Jahre von dem Tag der Erteilung
der unterzeichneten Bauplanzeichnung die unter Angabe des Statutes und der Nummer dieses Baufeldes
nach Kapitel 3 zu machen:

1. bevor mit der Bauplanzeichnung begonnen wird;
2. innerhalb 8 Tagen bei der Errichtung in der Richtung des Baubereichs, Bauplanzeichnung oder Baufeldes;
3. zur Errichtung der Bauplanzeichnung, sobald bei der Errichtung der Baufeldes der Boden fertig ist;
4. zur Bauplanzeichnung nach Vollendung des Rohbaues;
5. zur Bauplanzeichnung nach erfolgter Fertigstellung.

Nach dieser Bauplanzeichnung hat die der Bauplanzeichnung zur Verfügung stehenden polizeilichen Bauplanzeichnung des
Baufeldes der Bauplanzeichnung nicht entgegen.

Troisdorf, den 7. Mai 1929

Die Polizeiverwaltung,
Der Bürgermeister

STATISTISCHE - BERECHNUNG.

Herrn PETRUS FLORIN in Troisdorf Schillerstrasse Nr.
an Ober Keller.

Freie Länge + Auflage. $3,00 + 0,38 = 3,38 \text{ m.}$

Belastung durch Betondecke. $300 \cdot 100 \cdot 500 = 1500 \text{ kg.}$

$W = 1500 \cdot 3,38$
 $\frac{5060}{9600} = 52,8 \text{ cm 3}$

Gewicht 1 N.F. 12 mit Wx = $54,7 \text{ cm 3}$

Wilhelm Florin

Zur Bauplanzeichnung vom heutigen Tag
Troisdorf, den 7. Mai 1929

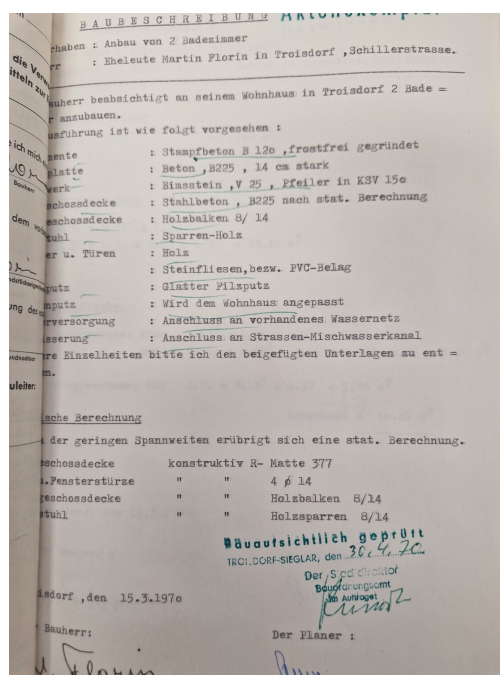
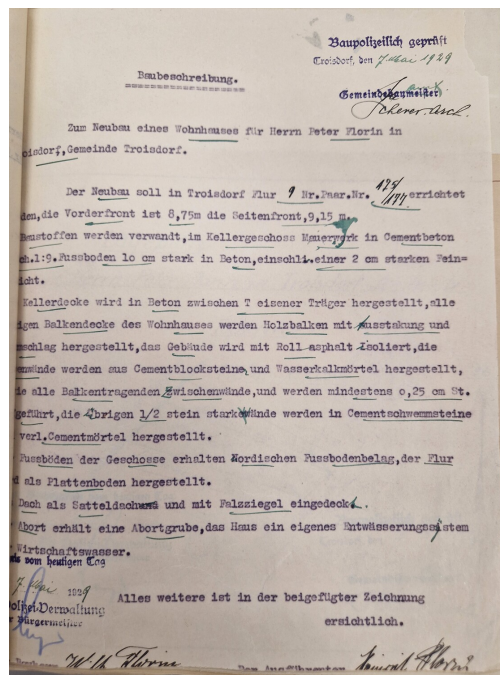
Die Polizeiverwaltung
Der Bürgermeister

Bauplanzeichnung geprüft
Troisdorf, den 6. Mai 1929

Gemeindevorstand
Schillerstrasse

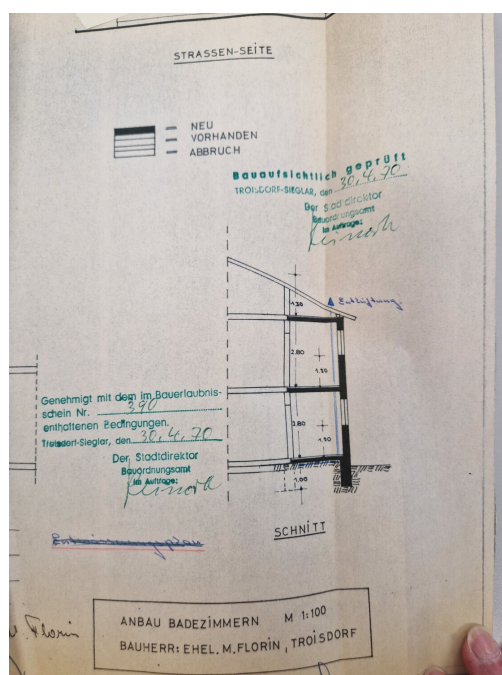
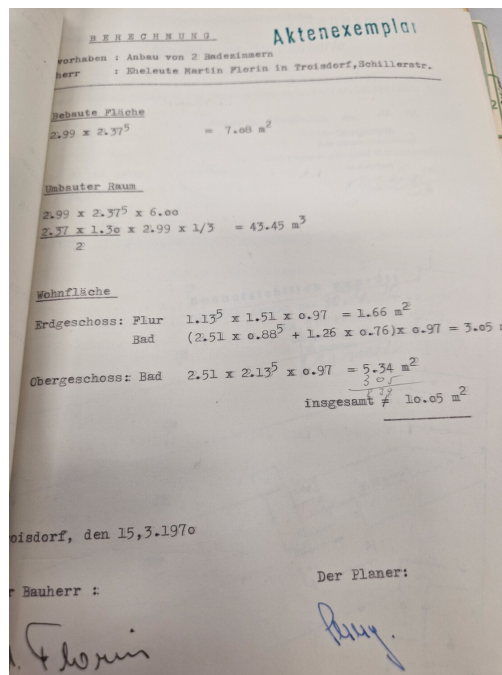
Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



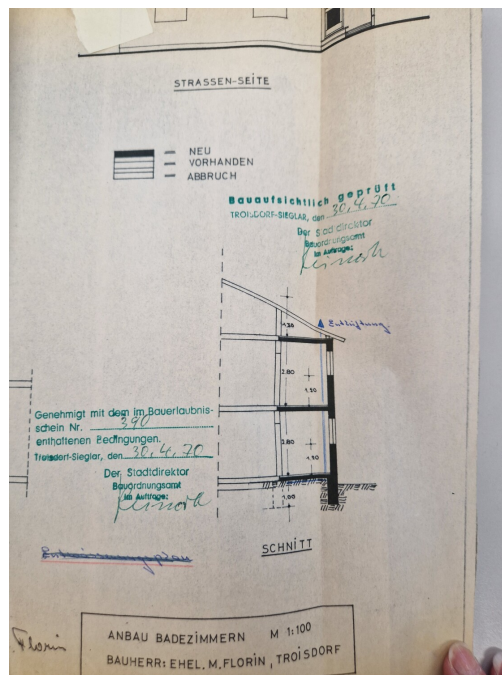
Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propiedad



Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Planos de planta



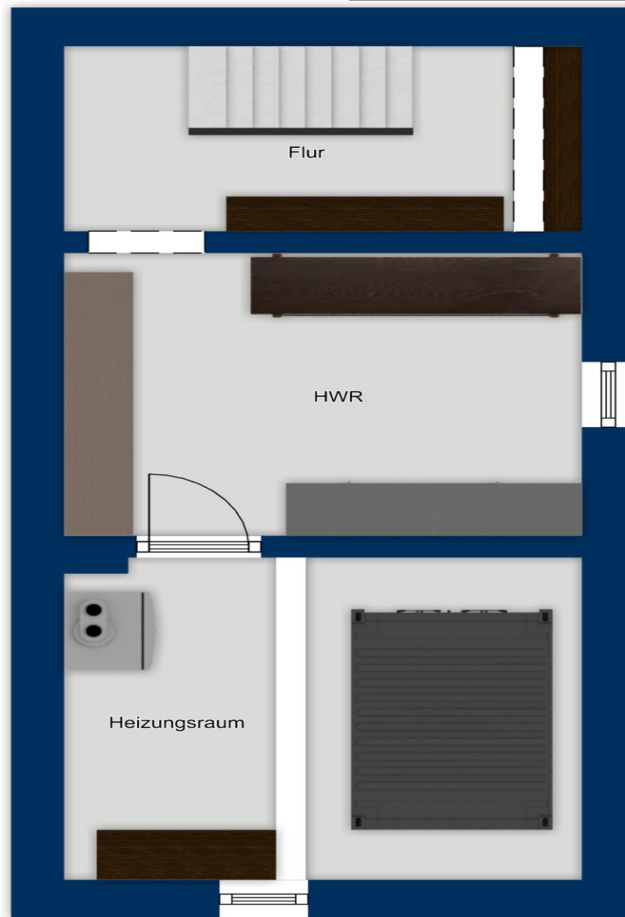
Wegweizerplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich



Küperstudio, nicht maßstabstreu



Kopierplan, nicht maßstäblich

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: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Una primera impresión

Diese im Jahr 1932 errichtete Doppelhaushälfte bietet auf ca. 127 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 894 m² viel Raum für individuelle Wohnideen. Dank des durchdachten Raumangebots eignet sich die Immobilie besonders für Familien, die Flexibilität und Gestaltungsspielraum schätzen.

In den 1970er-Jahren wurde das Haus um einen zusätzlichen Raum erweitert. Dieser zu Wohnzwecken ausgebaut, jedoch als Nutzfläche ausgewiesene Bereich überzeugt mit einem schönen Kachelofen sowie einer großzügigen Fensterfront mit Schiebetüren, die für viel Tageslicht sorgt und den Blick in den Garten freigibt. Die angrenzende Küche verfügt über eine geräumige Sitzecke und direkten Zugang zur Terrasse – ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Eine vorhandene Außenküche ergänzt das Angebot.

Der helle Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Abstellraum sowie ein Duschbad komplettieren das Erdgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist das originale Holztreppenhaus aus den 1930er-Jahren, das den historischen Charakter des Hauses unterstreicht. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer – eines davon als Durchgangszimmer – sowie ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche. Die Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Räume, die sich flexibel als Homeoffice, Hobby- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Die vorhandene Raumaufteilung und die charakteristischen Ausstattungsmerkmale bilden eine ideale Grundlage für Modernisierungen und die Verwirklichung individueller Wohnkonzepte.

Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse lädt zum Entspannen ein. Eine elektrische Markise sorgt für angenehmen Sonnenschutz. Das großzügige Gartengrundstück bietet viel Platz zur persönlichen Gestaltung und ist mit einem Gartenhäuschen sowie einem Teich ausgestattet. Feigen-, Mirabellen- und Pflaumenbäume verleihen dem Garten seinen gewachsenen Charme.

Eine Garage, die sich insbesondere für einen Kleinwagen eignet, rundet das Angebot ab.

Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Detalles de los servicios

- Sechs Zimmer (zwei Durchgangszimmer)
- Vier Schlafzimmer
- zu Wohnzwecken ausgebautes Kaminzimmer
- Einbauküche (2014) mit Miele und Siemens-Geräten ausgestattet
- Zwei Tageslicht-Badezimmer, eines mit bodentiefer Dusche im Obergeschoss
- Schönes Holz-Treppenhaus aus den 1930iger Jahren
- Parkett im Wohnzimmer, Fliesen in der Küche, in den Badezimmern und im Esszimmer, teilweise Laminat oder Teppichboden in den Schlafzimmern
- Öl-Heizung (ca. 2000) mit 3.000 Liter Tank, Gasleitung ist gelegt
- Tapeten in nahezu allen Zimmern
- Kachelofen (1998)
- Holzfenster (1996) mit Doppelverglasung
- teilweise elektrische Rollläden, elektrische Markise
- Klimaanlage (ca. 2005) im Master-Bedroom
- Keller mit zwei Kellerräumen und Heizungskeller
- Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Außenküche mit entsprechenden Anschlüssen
- Gartenhäuschen, Teich
- Garage für Kleinwagen

Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegburg

Todo sobre la ubicación

Diese Doppelhaushälfte 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.

Número de propiedad: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

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