

Troisdorf / Sieglar

Freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial

Número de propiedad: 26377002



**PRECIO DE COMPRA: 380.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 131 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 461 m²**

Número de propiedad: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

- 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: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

De un vistazo

Número de propiedad	26377002	Precio de compra	380.000 EUR
Superficie habitable	ca. 131 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 73 m ²
Año de construcción	1973	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	319.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	18.01.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propiedad



Número de propiedad: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propiedad



Número de propiedad: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propiedad



Número de propiedad: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propiedad



Número de propiedad: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propiedad



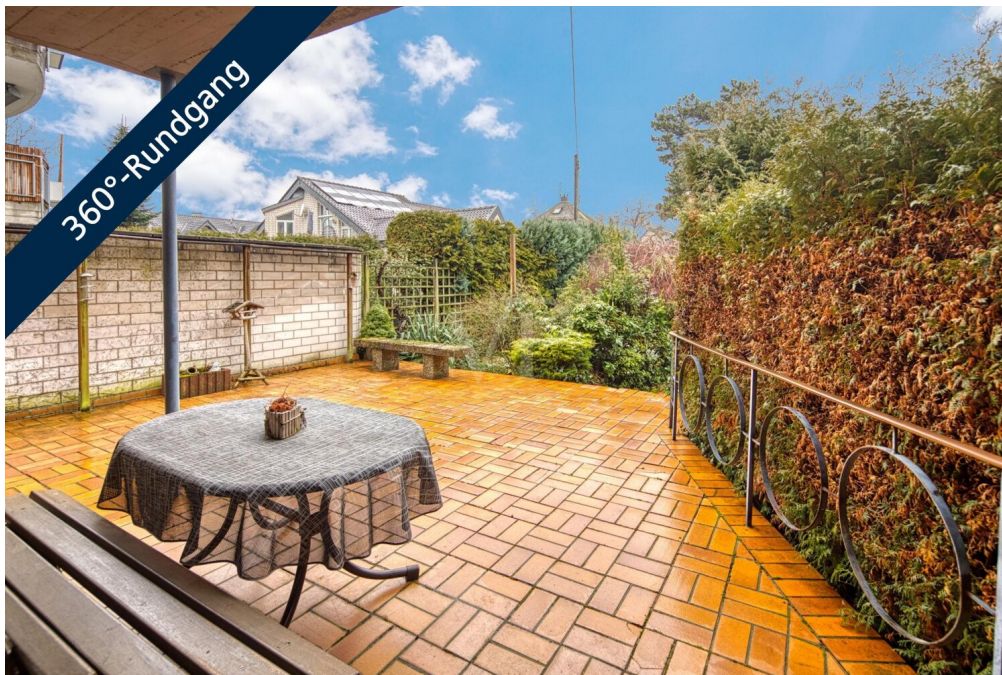
Número de propiedad: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propiedad



Número de propiedad: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propiedad



Número de propiedad: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

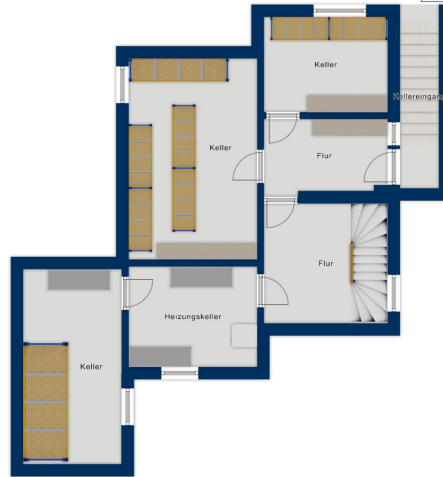
Planos de planta

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Planen, nicht maßstab

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Planen, nicht maßstab



Diagramm, nicht maßstabes



Diagramm, nicht maßstabes

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: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Una primera impresión

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einem Grundstück von ca. 461 m² 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.

Número de propiedad: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Detalles de los servicios

- 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
- Gasterme der Marke Bosch von 2023
- Terrasse mit Nord-Westausrichtung
- Balkon
- Kellergeschoss
- Garage und zwei Außenstellplätze

Número de propiedad: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26377002 - 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