

Troisdorf – Sieglar

## Appartement recherché, maison trouvée : Charmante maison au centre de Sieglar

**CODE DU BIEN: 25377014**



**PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 104 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25377014</b>	Prix d'achat	<b>330.000 EUR</b>
Surface habitable	<b>ca. 74 m<sup>2</sup></b>	Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>	Modernisation / Rénovation	<b>2021</b>
Pièces	<b>4</b>	État de la propriété	<b>Modernisé</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>	Technique de construction	<b>massif</b>
Salles de bains	<b>1</b>	Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine</b>
Année de construction	<b>1900</b>		
Place de stationnement	<b>1 x surface libre</b>		

**CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	409.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.05.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La propriété



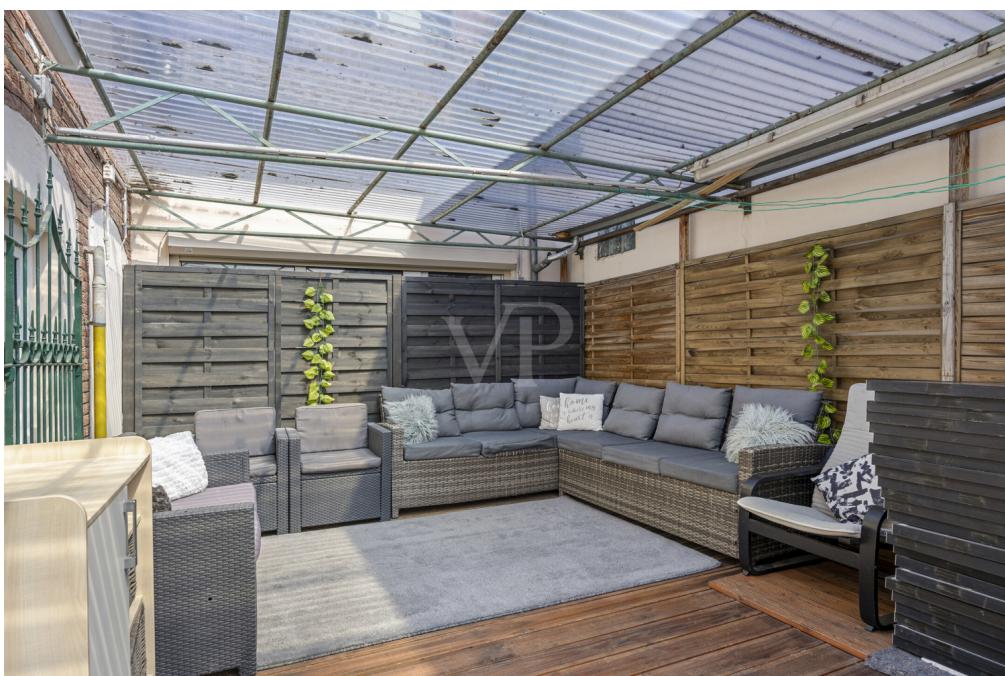
CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

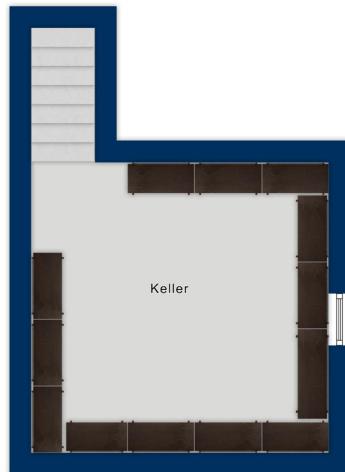
## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Une première impression

À vendre : une charmante maison individuelle d'environ 74 m<sup>2</sup> habitables. Alliant architecture historique et confort moderne, elle offre un cadre de vie idéal pour une personne seule, un couple ou une petite famille. Construite vers 1900, la maison a fait l'objet d'une rénovation complète en 2021. Elle comprend quatre pièces, dont trois chambres, offrant de multiples possibilités d'aménagement : espace nuit, bureau, chambre d'enfants ou chambre d'amis. Le spacieux séjour à l'étage offre un espace généreux pour recevoir ou se détendre. Son agencement bien pensé permet une utilisation flexible de l'espace. La petite salle de bain au rez-de-chaussée est équipée de façon moderne et offre un confort contemporain. Les installations ont été en grande partie modernisées en 2021, tout en laissant place à des aménagements personnalisés. Les rénovations, achevées en 2021, répondent aux normes actuelles de confort. Elles incluent une plomberie et un câblage électrique refaits à neuf, un sol en vinyle et des murs enduits d'un enduit minéral. Des spots encastrés dans toute la maison créent une ambiance chaleureuse, et une cheminée apporte une agréable sensation de chaleur lors des froides journées d'hiver. Cette propriété d'environ 104 m<sup>2</sup> offre un espace généreux pour une terrasse ou une cour, nécessitant un minimum d'entretien. Idéale pour ceux qui privilégient une maison compacte et facile à entretenir. Une place de parking extérieure, idéalement située à proximité immédiate de la maison, permet de garer une petite voiture. Une maison unique, chargée d'histoire et modernisée pour répondre aux besoins d'aujourd'hui.

**CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Détails des commodités

- 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)

**CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 409.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)