

Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Doppelhaushälfte mit historischem Flair auf großem Grundstück

CODE DU BIEN: 26377019



PRIX D'ACHAT: 440.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 894 m²

CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

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

CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26377019
Surface habitable	ca. 127 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1932
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	440.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 51 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	29.07.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	394.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1932

CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegbkreis

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

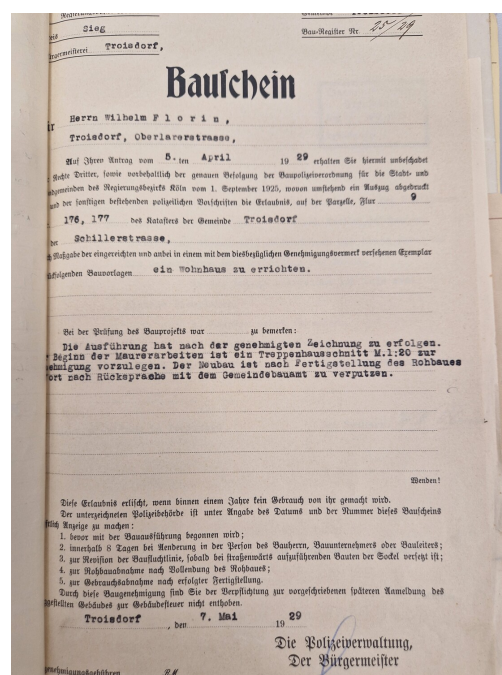


Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

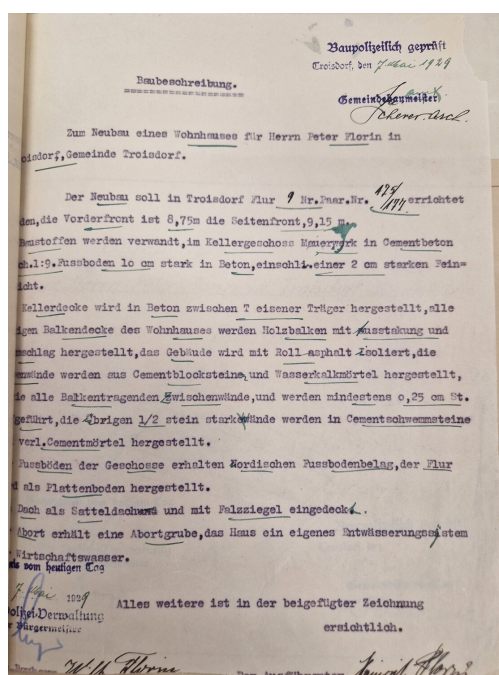
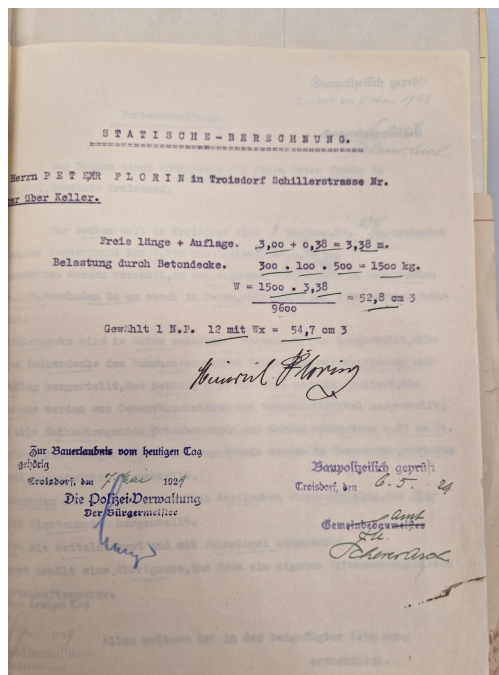
T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

www.von-poll.com



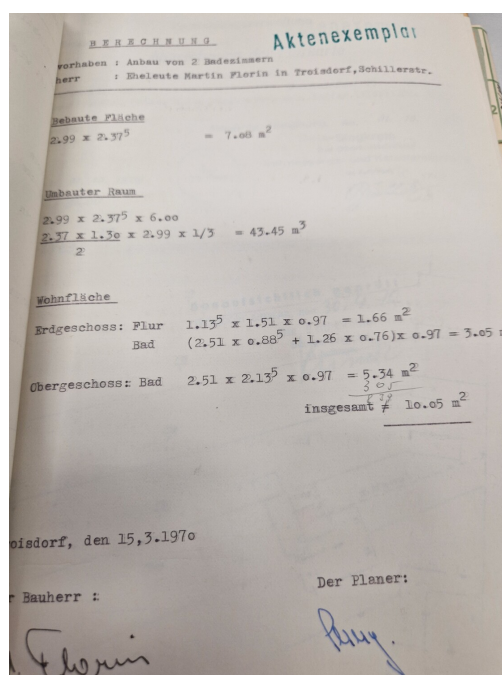
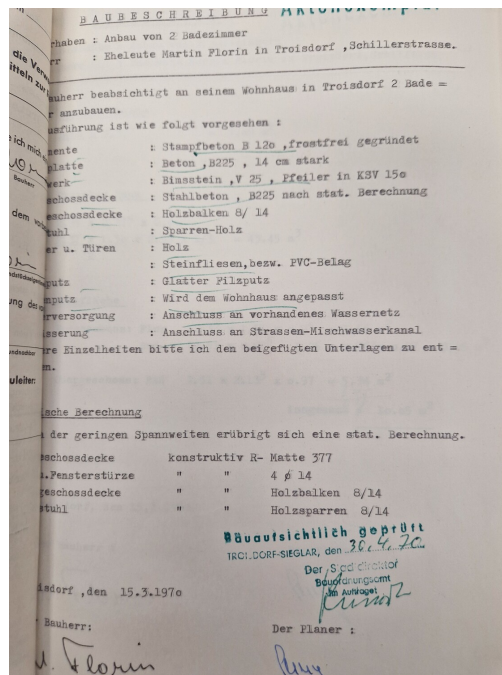
CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



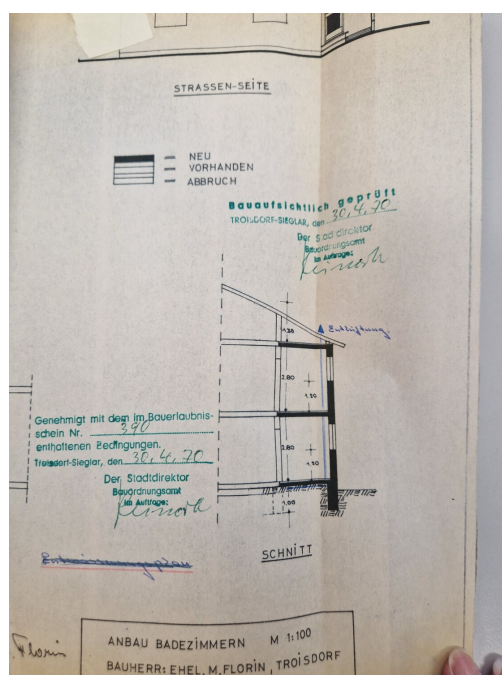
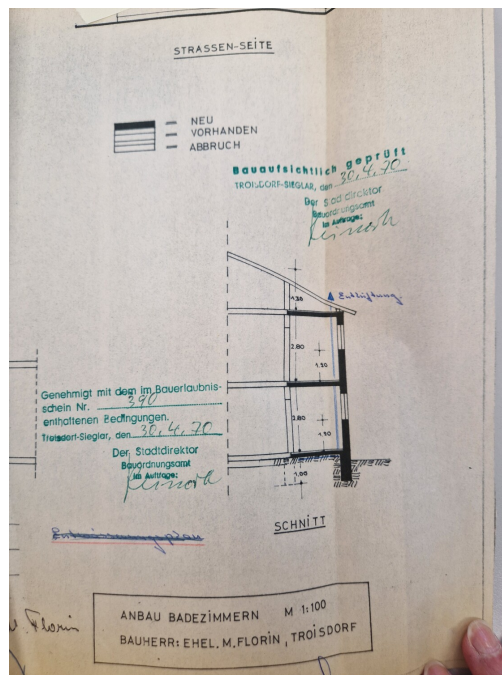
CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



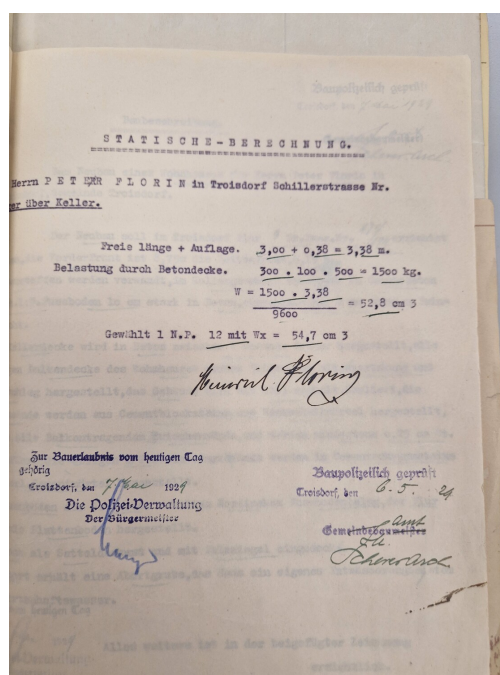
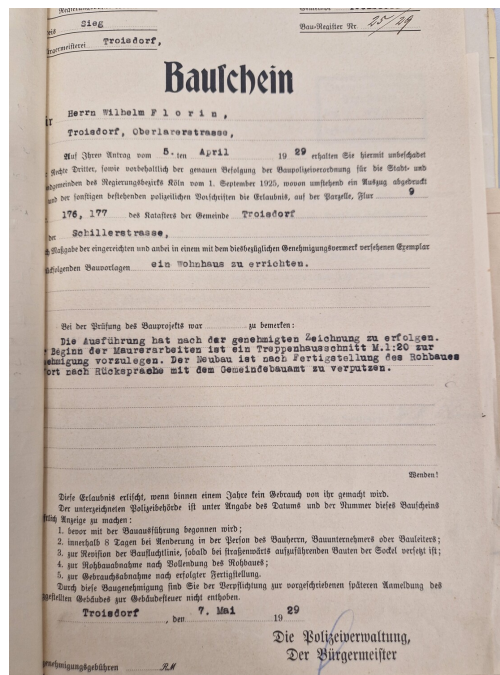
CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



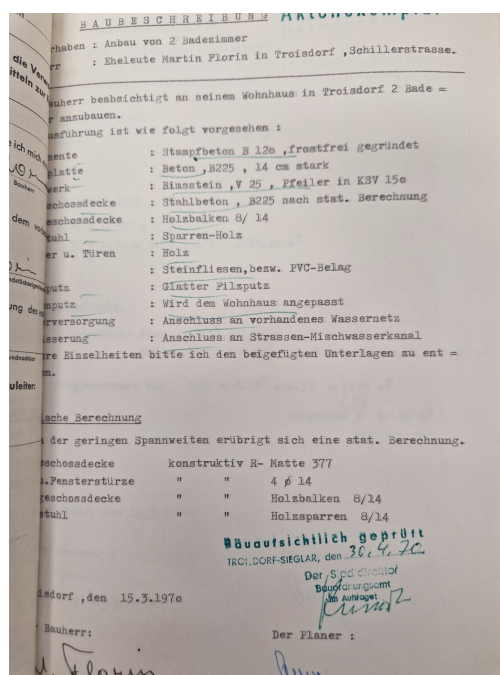
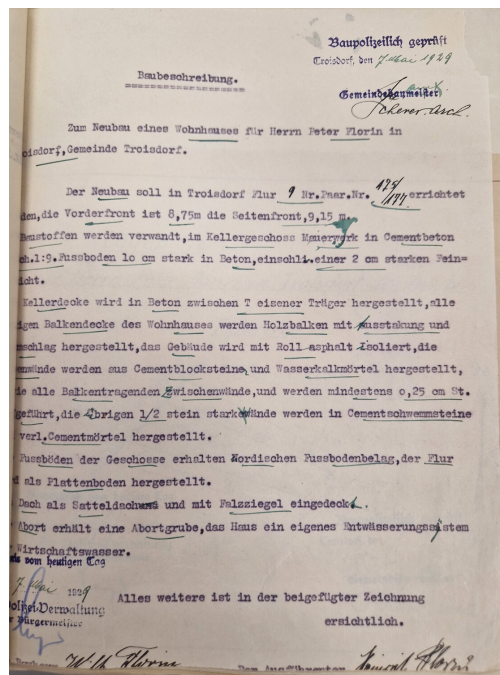
CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



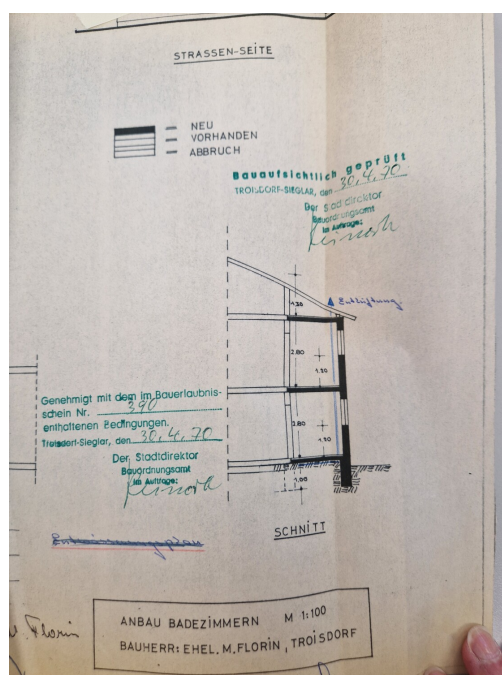
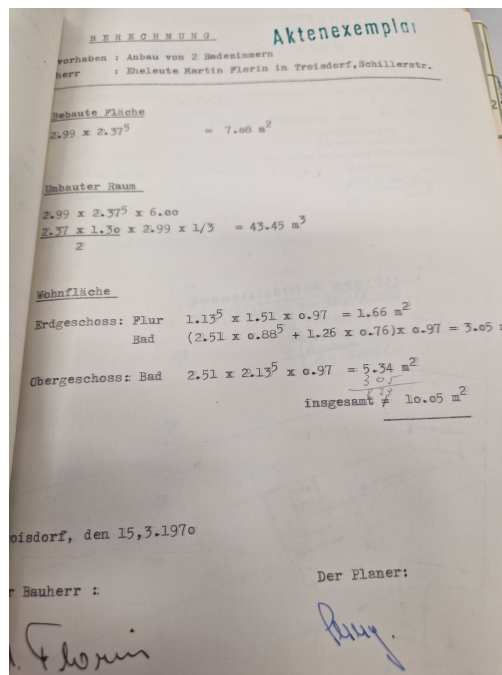
CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



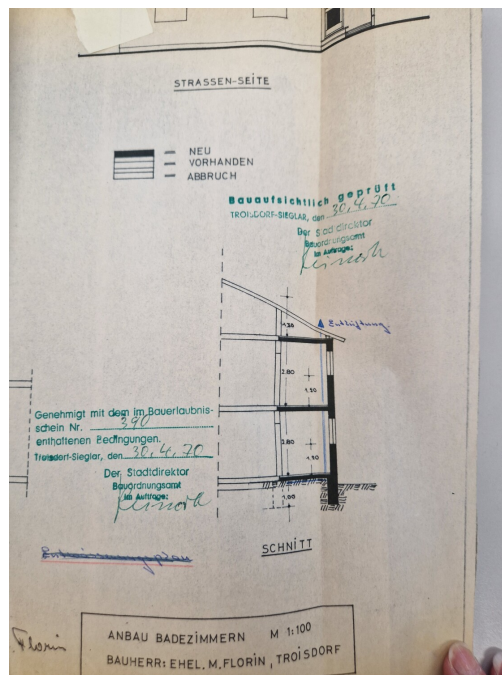
CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Plans d'étage



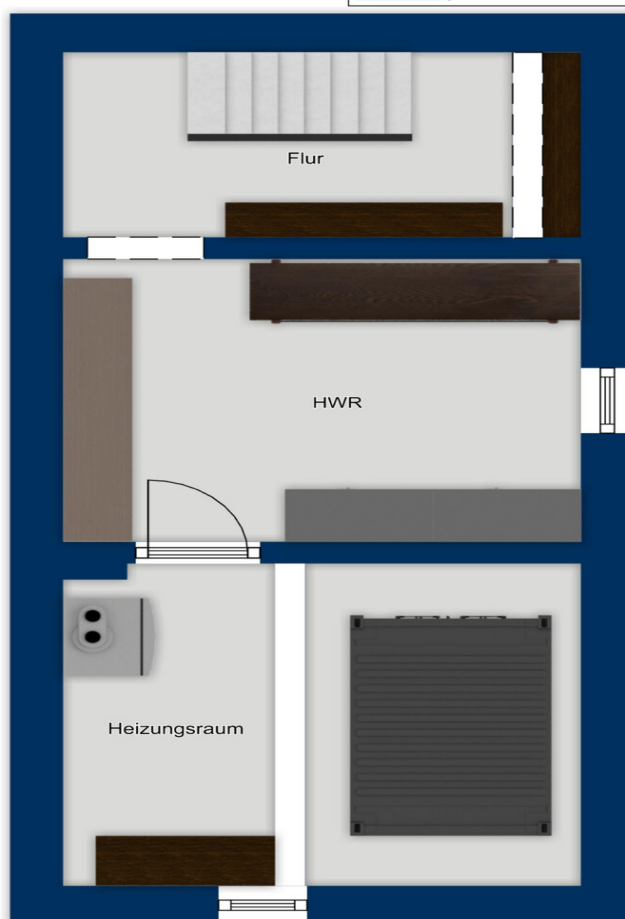
Wegweizerplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich



Küchenplan, nicht maßstabstreu



Kopierplan, nicht maßstäblich

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: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

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

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

www.von-poll.com