

Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## Freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial

**CODE DU BIEN: 26377002**



**PRIX D'ACHAT: 430.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 461 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

- 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: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26377002	Prix d'achat	430.000 EUR
Surface habitable	ca. 131 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 73 m <sup>2</sup>
Année de construction	1973	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	319.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.01.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

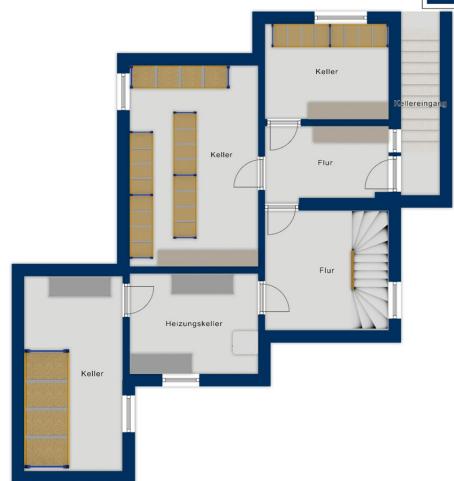
## Plans d'étage

**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: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar**

## Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 461 m<sup>2</sup> 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-/Esbereich 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.

CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar**

## Tout sur l'emplacement

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – 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)