

Troisdorf – Sieglar

# Lakás keresett, ház megtalálva: Bájos ház Sieglar központjában

VP azonosító: 25377014



VÉTELÁR: 330.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 74 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 104 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25377014                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 74 m <sup>2</sup>    |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 4                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1900                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------|
| Vételár                  | 330.000 EUR                                   |
| Ház                      | Családi ház                                   |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                          |
| Az ingatlan állapota     | Korszerusített                                |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                       |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha |

VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.05.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 409.30 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1900                       |

VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Az első benyomás

Eladó egy bájos, körülbelül 74 m<sup>2</sup> lakóterületű családi ház. Az ingatlan a történelmi építészetet ötvözi a modern lakhatási kényelemmel, és ideális feltételeket kínál egyedülállóknak, pároknak vagy kis családok számára. Az eredetileg 1900 körül épült ház 2021-ben átfogó modernizáción esett át. Összesen négy szobával rendelkezik, köztük három hálósobával, amelyek sokféleképpen használhatók, legyen szó akár hálófülkéről, dolgozószobáról vagy gyerek-/vendégszobáról. A felső emeleten található tágas nappali bőséges helyet biztosít a szórakozáshoz vagy a pihenéshez. A jól megtervezett elrendezés lehetővé teszi a tér rugalmas kihasználását. A földszinten található kis fürdőszoba modern felszereltséggel rendelkezik, és kortárs kényelmet kínál. A berendezéseket nagyrészt 2021-ben korszerűsítették a modernizációs munkálatok részeként. Azonban továbbra is van lehetőség az egyedi tervezési lehetőségekre. A 2021-ben befejezett modernizációk megfelelnek a mai lakhatási kényelem követelményeinek. Ezek közé tartozik a korszerűsített vízvezeték-rendszer, elektromos vezetékek, vinil padlóburkolat és ásványi vakolattal ellátott falak. A házban található mennyezeti lámpák garantálják a hangulatos hangulatot, a kandalló pedig meleget biztosít a hideg téli napokon. A körülbelül 104 m<sup>2</sup>-es ingatlan bőséges helyet kínál egy terasz/udvar számára, minimális karbantartást igényelve. Ideális azok számára, akik az alacsony karbantartási igényű és kompakt otthont kedvelik. A ház mellett kényelmesen elhelyezkedő kültéri parkolóhely lehetővé teszi egy kisebb autó parkolását. Egy egyedi ház történelemmel – modernizálva a mai igényeknek megfelelően.

VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Részletes felszereltség

- 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)

**VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

VP azonosító: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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