

Troisdorf / Oberlar

# Élni. Tervezni. Fejlodni.

VP azonosító: 25377010



VÉTELÁR: 338.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 565 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

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

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Áttekintés

VP azonosító	25377010	Vételár	338.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 126 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	3	Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1958		

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	276.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.04.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1948



VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Az első benyomás

Családi ház csendes, központi helyen. Eladó egy bájos, 1950-ben épült családi ház. A körülbelül 118 m<sup>2</sup>-es lakóterület jól elosztott szobában terül el, és boséges helyet kínál családok vagy párok számára, akiknek több helyre van szükségük. A funkcionális elrendezés szilárd alapot nyújt a modern élethez. A ház felújításra szorul – ideális azoknak a vásárlóknak, akik szeretnék megvalósítani saját elképzeléseiket. Akár átfogó modernizációról, akár egy esetleges új építésről van szó: ez az ingatlan szabadságot kínál álmai otthonának megteremtéséhez, pontosan úgy, ahogyan elképzei. Belül három hálószoba, két fürdőszoba és egy tágas étkezős konyha található, amely társasági központként szolgál, és rengeteg helyet kínál a családdal és barátokkal töltött időhöz. A jelenlegi berendezések és felszerelések egyszerűek, de nagyszerű lehetőségeket kínálnak kreatív átalakításokra és modern lakókörnyezet megteremtésére. Az ingatlant jelenleg éjszakai hotárolós fűtőberendezések futnak – egy ilyen korszerűsítés hosszú távon javítaná mind a kényelmet, mind az energiahatékonyságot. A telek jelenleg felosztás alatt áll. A melléképületek mögötti terület (kb. 425 m<sup>2</sup>), amely a közelmúltig zöldséges- és növénykertként szolgált, már le van foglalva a vevők számára, és hamarosan eladásra kerül. A felmérésre és az azt követő felosztásra hamarosan sor kerül. Az itt kínált ingatlan ezután egy továbbra is jelentős, kb. 565 m<sup>2</sup>-es telekkel együtt kerül értékesítésre. Rengeteg hely van a gyerekeknek a játékokra és a szabadterei pihenésre. A ház elhelyezkedése vonzó a központi elhelyezkedés és a csendes lakókörnyezet kombinációja miatt. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és tömegközlekedés is könnyen elérhetőek. A regionális és országos közlekedési hálózathoz való csatlakozás is kiváló – ideális az ingázók és a családok számára, akik értékelik az infrastruktúrát és az életminőséget. Ez az ingatlan sokrétű lehetőségeket kínál – akár gondosan modernizált családi otthonként, akár izgalmas új építési projektként. Használja ki az ajánlatban rejlő lehetőségeket, és valósítsa meg az ideális otthonról alkotott elképzeléseit. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Részletes felszereltség

Das Besondere auf einen Blick:

- > Großzügiges Grundstück mit ca. 565 m<sup>2</sup>
- > Ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer
- > Sanierungsbedürftiger Zustand bietet viel Gestaltungsspielraum
- > Zwei Badezimmer und große Wohnküche
- > zusätzliche Hof-/Nebengebäude bieten weitere Nutzfläche
- > Zentrale, gut angebundene Lage in ruhigem Wohnumfeld



**VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## Minden a helyszínról

Dieses Einfamilienhaus 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.

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 276.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.  
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 Handelsregisterauszugs, 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: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## 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)