

Troisdorf – Sieglar

## Cercasi appartamento, trovata casa: Affascinante casa nel centro di Sieglar

**Codice oggetto: 25377014**



**PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 104 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25377014
Superficie netta	ca. 74 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	330.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	409.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.05.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La proprietà



Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La proprietà



Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La proprietà



Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La proprietà



Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La proprietà



Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La proprietà



Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

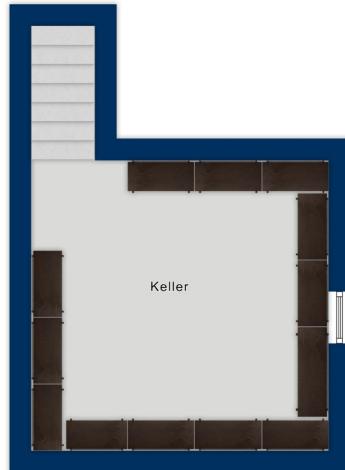
## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Una prima impressione

In vendita un'affascinante casa indipendente di circa 74 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La proprietà combina l'architettura storica con il comfort abitativo moderno e offre le condizioni ideali per single, coppie o piccole famiglie. Originariamente costruita intorno al 1900, la casa è stata ampiamente ristrutturata nel 2021. Dispone di un totale di quattro stanze, di cui tre camere da letto, che offrono una varietà di usi, sia come zona notte, ufficio o camera per bambini/ospiti. L'ampia zona giorno al piano superiore offre ampio spazio per intrattenere o rilassarsi. La disposizione ben progettata consente un utilizzo flessibile dello spazio. Il piccolo bagno al piano terra è modernamente attrezzato e offre comfort contemporanei. Gli impianti sono stati ampiamente rinnovati nel 2021 nell'ambito dei lavori di modernizzazione. Tuttavia, c'è ancora spazio per opzioni di progettazione individuali. Le modernizzazioni, completate nel 2021, soddisfano gli attuali standard di comfort abitativo. Tra queste, l'impianto idraulico e l'impianto elettrico sono stati rimodernati, i pavimenti in vinile e le pareti sono rifiniti con intonaco minerale. Le luci soffuse in tutta la casa garantiscono un'atmosfera accogliente e un camino riscalda le fredde giornate invernali. La proprietà di circa 104 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per una terrazza/cortile, richiedendo una manutenzione minima. Ideale per chi preferisce una casa compatta e con poca manutenzione. Un parcheggio esterno, situato proprio accanto alla casa, consente di parcheggiare anche un'auto di piccole dimensioni. Una casa unica con una storia alle spalle, modernizzata per soddisfare le esigenze odierne.

Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Dettagli dei servizi

- 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)

**Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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