

Troisdorf / Oberlar

## Vivere. Progettare. Sviluppare.

*Codice oggetto: 25377010*



**PREZZO D'ACQUISTO: 338.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 565 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

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

**Codice oggetto: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25377010</b>	Prezzo d'acquisto	<b>338.000 EUR</b>
Superficie netta	ca. 126 m <sup>2</sup>	Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	<b>5</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Camere da letto	<b>3</b>	Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Cucina componibile</b>
Bagni	<b>2</b>		
Anno di costruzione	<b>1958</b>		

Codice oggetto: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	276.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.04.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1948

Codice oggetto: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## La proprietà



Codice oggetto: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## La proprietà



Codice oggetto: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## La proprietà



Codice oggetto: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## La proprietà



Codice oggetto: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## La proprietà



**Codice oggetto: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## Una prima impressione

Casa indipendente in posizione tranquilla e centrale. Un'affascinante casa indipendente costruita nel 1950 è in vendita. La superficie abitabile di circa 118 m<sup>2</sup> è distribuita su cinque stanze ben proporzionate e offre ampio spazio per famiglie o coppie che necessitano di più spazio. La disposizione funzionale fornisce una solida base per una vita moderna. La casa necessita di ristrutturazione, ideale per acquirenti che desiderano realizzare i propri progetti. Che si tratti di una ristrutturazione completa o di una potenziale nuova costruzione, questa proprietà vi offre la libertà di creare la casa dei vostri sogni esattamente come la immaginate. All'interno, troverete tre camere da letto, due bagni e una spaziosa cucina abitabile, che funge da centro sociale e offre ampio spazio per trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Gli impianti e gli accessori attuali sono semplici, ma offrono un grande potenziale per ristrutturazioni creative e un'atmosfera abitativa contemporanea. La proprietà è attualmente riscaldata da termoconvettori ad accumulo: un ammodernamento in quest'area migliorerà sia il comfort che l'efficienza energetica a lungo termine. Il terreno è attualmente in fase di suddivisione. L'area dietro gli annessi (circa 425 m<sup>2</sup>), che fino a poco tempo fa era adibita a orto e giardino, è già stata riservata agli acquirenti e sta per essere venduta. A breve saranno effettuati un sopralluogo e la successiva suddivisione. L'immobile qui offerto verrà poi venduto insieme a un appezzamento di terreno ancora consistente di circa 565 m<sup>2</sup>. Ampio spazio per il gioco dei bambini e per trascorrere piacevoli momenti di relax all'aperto. La posizione della casa è interessante grazie alla combinazione di posizione centrale e contesto residenziale tranquillo. Negozi, scuole e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Anche i collegamenti con la rete di trasporto regionale e nazionale sono eccellenti, ideali per pendolari e famiglie che apprezzano le infrastrutture e la qualità della vita. Questa proprietà offre diverse possibilità, sia come casa unifamiliare accuratamente ristrutturata, sia come interessante progetto di nuova costruzione. Approfittate del potenziale di questa offerta e realizzate la vostra visione della casa ideale. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## 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)