

Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Doppelhaushälfte mit historischem Flair auf großem Grundstück

Codice oggetto: 26377019



PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 894 m²

Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

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

Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26377019
Superficie netta	ca. 127 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1932
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	29.07.2036	Consumo energetico	394.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1932

Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà



Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà



Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà



Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà



Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà



Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà



Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà



Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN

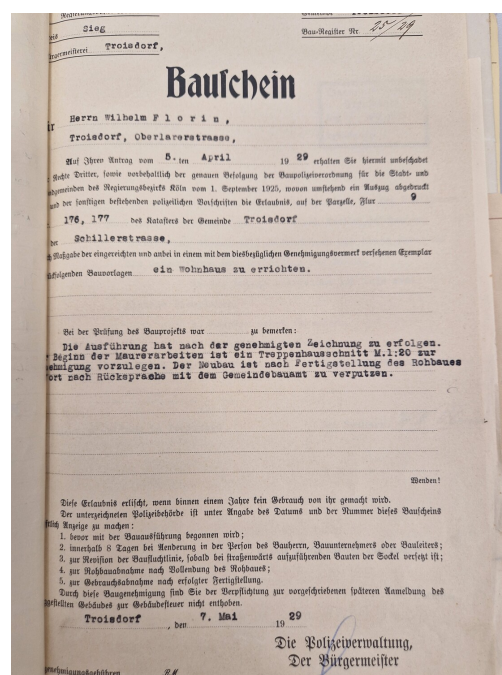


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

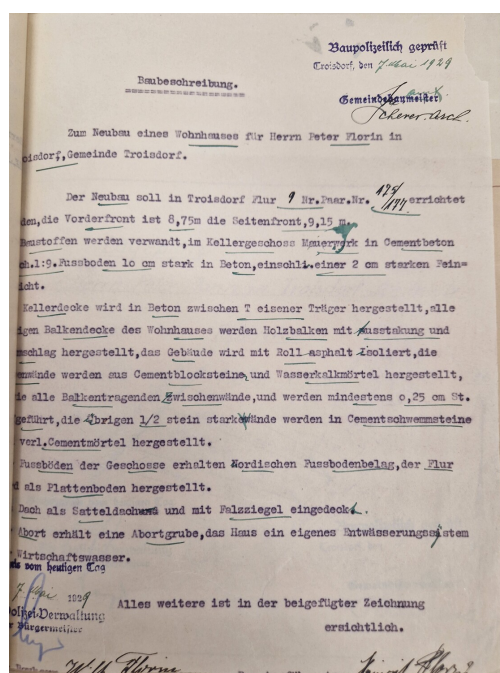
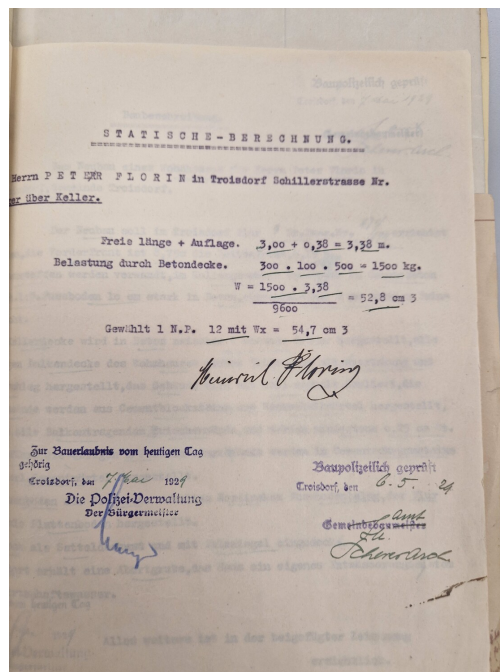
T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

www.von-poll.com



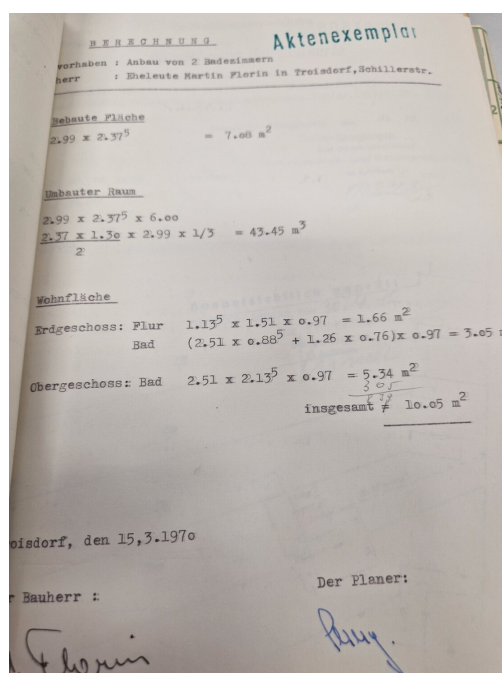
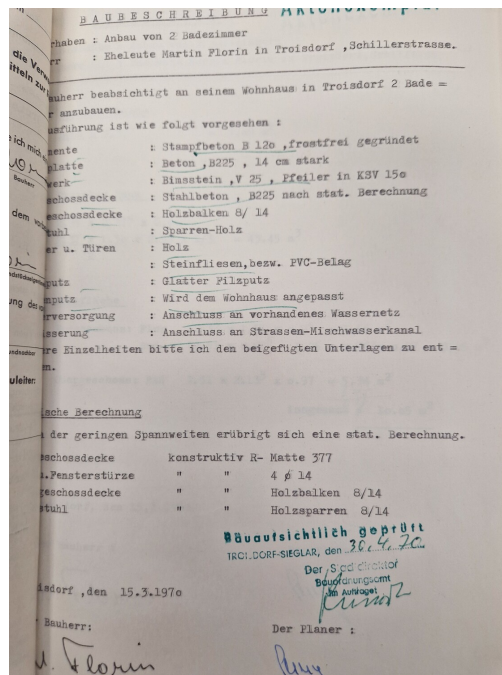
Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà



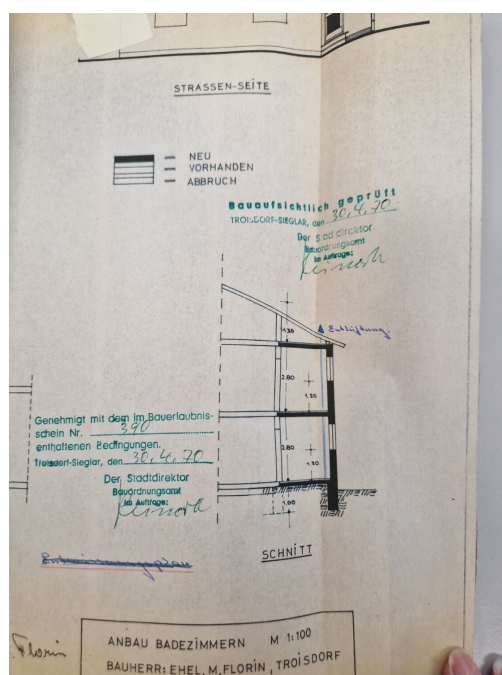
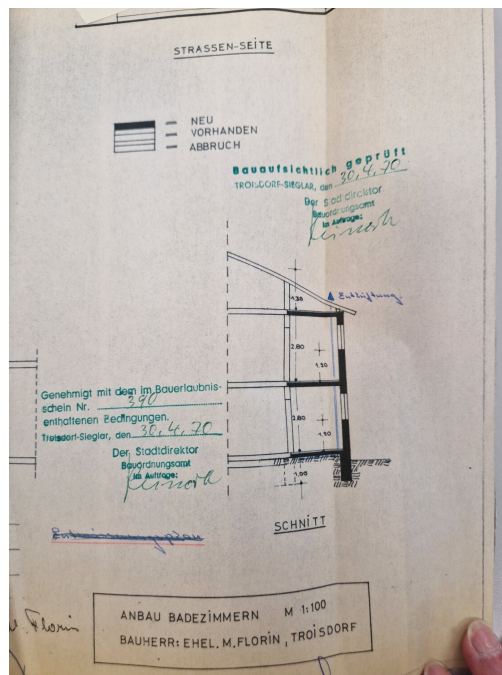
Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà



Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà



Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà

Sieg
Troisdorf, 19 29
Bauschein
Herrn Wilhelm Florin,
Troisdorf, Oberlarerstrasse,
Auf Ihren Antrag vom 8. ten April 19 29 erhalten Sie hiermit anbeifolgt
Sach Zeichner, sowie vorbehaltlich der genauen Zeichnung der Baupolizeizeichnung für die Stadt und
abgegeben des Regierungsbezirks Köln vom 1. September 1925, wozu umhelfend ein Antrag abgedruckt
und der heutigen beilegenden polizeilichen Zeichnungen die Erlaubnis, auf der Parzelle, Nr. 9
176, 177 des Katasters der Gemeinde Troisdorf
an Schillerstrasse,
aufgabe der eingetragenen und anbei in einem mit dem diesbezüglichen Genehmigungsformet versehenen Exemplar
abgegeben Bauentwurf ein Wohnhaus zu errichten.

Bei der Zeichnung des Bauprojekts war zu bemerken:
Die Ausführung hat nach der genehmigten Zeichnung zu erfolgen.
Beginn der Baupreparaten ist ein Treppenausschnitt M. 1:20 zur
einigung vorzulegen. Der Neubau ist nach Fertigstellung des Rohbaues
ort nach Rücksprache mit dem Gemeindebauamt zu verputzen.

Haben!

Diese Erlaubnis erteilt, wenn binnen einem Jahre kein Gebrauch von ihr gemacht wird.
Der unterzeichnete Polizeibehörde ist unter Angabe des Zustandes und der Nummer dieses Bauscheins
nach Kapitel 3 zu machen:
1. bevor mit der Baupreparatur begonnen wird;
2. innerhalb 8 Tagen bei Beendigung in der Zeichnung des Baubau, Baubauentwurf oder Baupolizei;
3. zur Revision der Baupolizei, sobald bei Baubauentwurf aufstehenden Baubau der Stadt vorliegt ist;
4. zur Baubauentnahme nach Beendigung des Rohbaues;
5. zur Baubauentnahme nach erfolgter Fertigstellung.
Nach dieser Baubauentnahme ist die der Baupolizei zur vorgeschriebenen polizeilichen Baubauentnahme des
Baubaus Gebäudes zur Baubauentnahme nicht entbieten.

Troisdorf, den 7. Mai 19 29
Die Polizeiverwaltung,
Der Bürgermeister

STATISCHE - BERECHNUNG.
Herrn PETRUS FLORIN in Troisdorf Schillerstrasse Nr.
an Ober Keller.

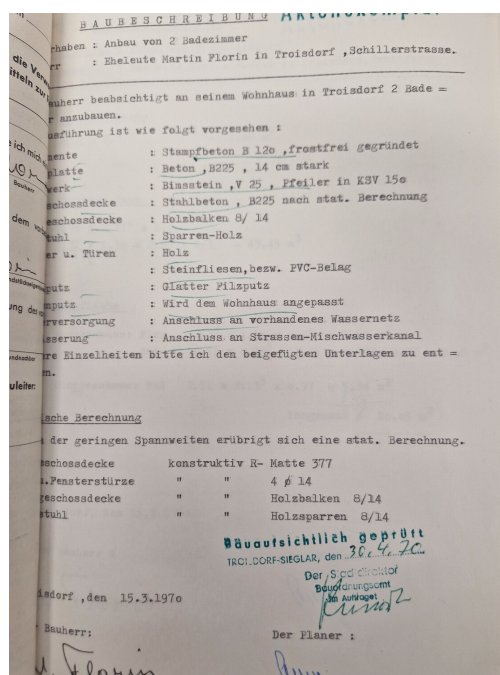
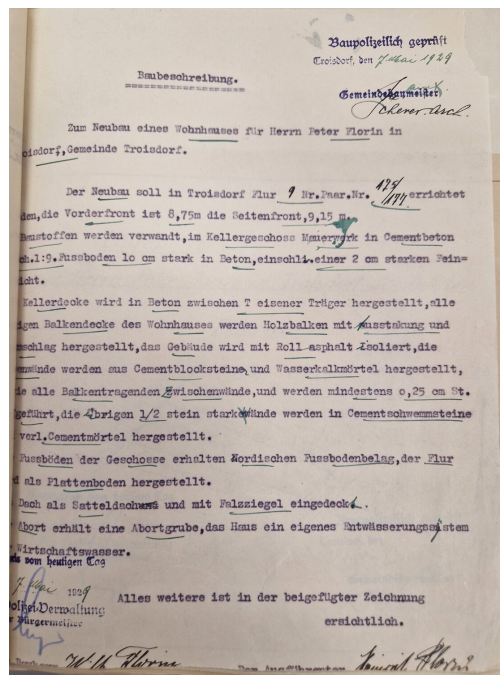
Freie Länge + Auflage. $3,00 + 0,38 = 3,38 \text{ m.}$
Belastung durch Betondecke. $300 \cdot 100 \cdot 500 = 1500 \text{ kg.}$
 $W = 1500 \cdot 3,38$
 $\frac{5060}{9600} = 52,8 \text{ cm 3}$
Gewählt 1 N.F. 12 mit $Wx = 54,7 \text{ cm 3}$

Wilhelm Florin

Zur Baubauentnahme vom heutigen Tag
Troisdorf, den 7. Mai 1929
Die Polizeiverwaltung
Der Bürgermeister

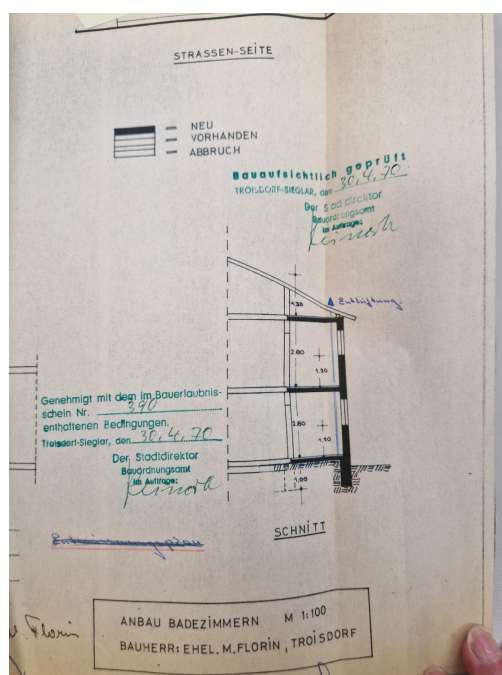
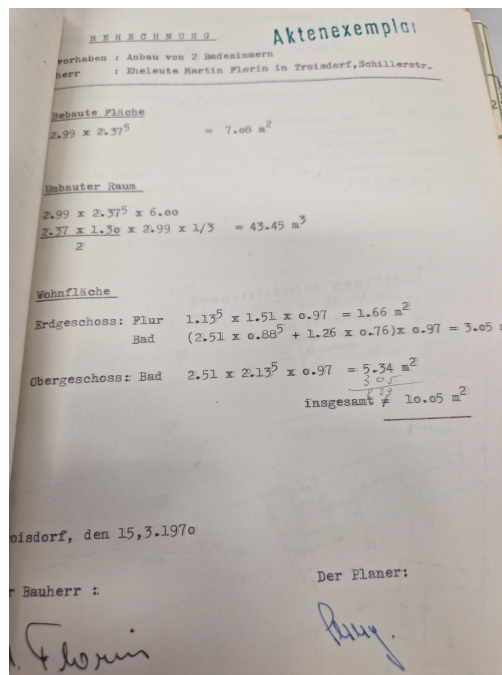
Baupolizei-Gesamt
Troisdorf, den 6. 5. 29
Gemeindebauamt
St. Schürmann

La proprietà



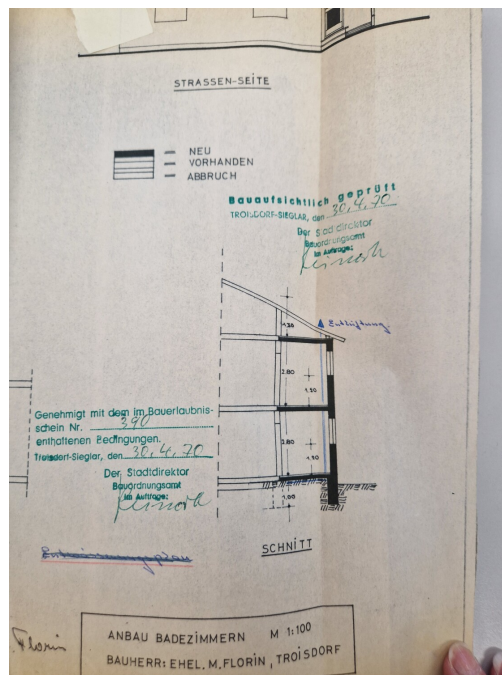
Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà



Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

La proprietà



Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Planimetrie



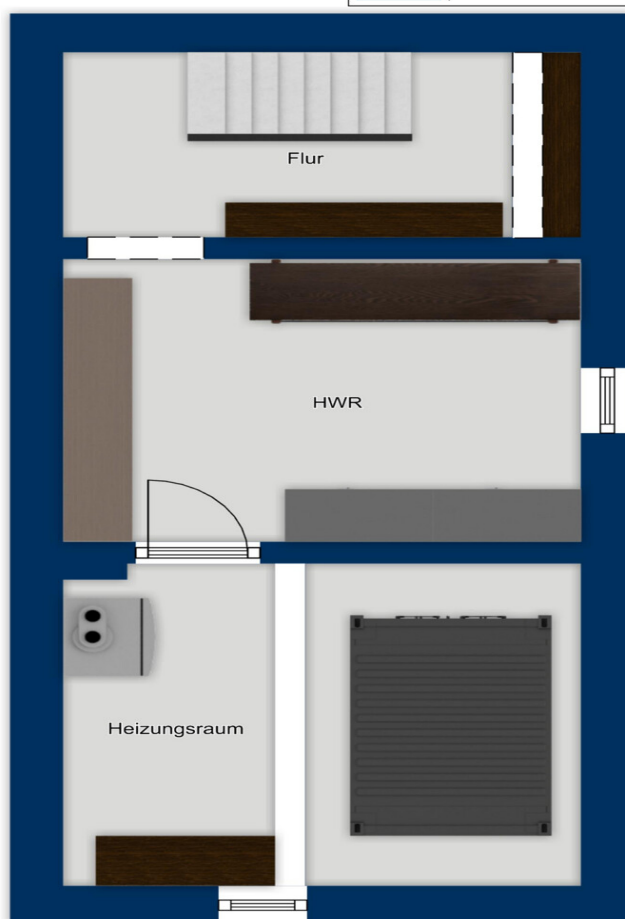
Wegweizerplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich



Kücheneinrichtung, nicht maßstabgerecht



Kopierplan, nicht maßstäblich

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: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Una prima impressione

Diese im Jahr 1932 errichtete Doppelhaushälfte bietet auf ca. 127 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 894 m² viel Raum für individuelle Wohnideen. Dank des durchdachten Raumangebots eignet sich die Immobilie besonders für Familien, die Flexibilität und Gestaltungsspielraum schätzen.

In den 1970er-Jahren wurde das Haus um einen zusätzlichen Raum erweitert. Dieser zu Wohnzwecken ausgebaut, jedoch als Nutzfläche ausgewiesene Bereich überzeugt mit einem schönen Kachelofen sowie einer großzügigen Fensterfront mit Schiebetüren, die für viel Tageslicht sorgt und den Blick in den Garten freigibt. Die angrenzende Küche verfügt über eine geräumige Sitzecke und direkten Zugang zur Terrasse – ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Eine vorhandene Außenküche ergänzt das Angebot.

Der helle Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Abstellraum sowie ein Duschbad komplettieren das Erdgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist das originale Holztreppenhaus aus den 1930er-Jahren, das den historischen Charakter des Hauses unterstreicht. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer – eines davon als Durchgangszimmer – sowie ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche. Die Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Räume, die sich flexibel als Homeoffice, Hobby- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Die vorhandene Raumaufteilung und die charakteristischen Ausstattungsmerkmale bilden eine ideale Grundlage für Modernisierungen und die Verwirklichung individueller Wohnkonzepte.

Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse lädt zum Entspannen ein. Eine elektrische Markise sorgt für angenehmen Sonnenschutz. Das großzügige Gartengrundstück bietet viel Platz zur persönlichen Gestaltung und ist mit einem Gartenhäuschen sowie einem Teich ausgestattet. Feigen-, Mirabellen- und Pflaumenbäume verleihen dem Garten seinen gewachsenen Charme.

Eine Garage, die sich insbesondere für einen Kleinwagen eignet, rundet das Angebot ab.

Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Dettagli dei servizi

- Sechs Zimmer (zwei Durchgangszimmer)
- Vier Schlafzimmer
- zu Wohnzwecken ausgebautes Kaminzimmer
- Einbauküche (2014) mit Miele und Siemens-Geräten ausgestattet
- Zwei Tageslicht-Badezimmer, eines mit bodentiefer Dusche im Obergeschoss
- Schönes Holz-Treppenhaus aus den 1930iger Jahren
- Parkett im Wohnzimmer, Fliesen in der Küche, in den Badezimmern und im Esszimmer, teilweise Laminat oder Teppichboden in den Schlafzimmern
- Öl-Heizung (ca. 2000) mit 3.000 Liter Tank, Gasleitung ist gelegt
- Tapeten in nahezu allen Zimmern
- Kachelofen (1998)
- Holzfenster (1996) mit Doppelverglasung
- teilweise elektrische Rollläden, elektrische Markise
- Klimaanlage (ca. 2005) im Master-Bedroom
- Keller mit zwei Kellerräumen und Heizungskeller
- Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Außenküche mit entsprechenden Anschlüssen
- Gartenhäuschen, Teich
- Garage für Kleinwagen

Codice oggetto: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

Tutto sulla posizione

Diese Doppelhaushälfte 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: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar, Siegkreis

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com