

Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## Freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial

*Codice oggetto: 26377002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 461 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

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

Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26377002	Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Superficie netta	ca. 131 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie linda	ca. 73 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1973	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	319.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.01.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La proprietà



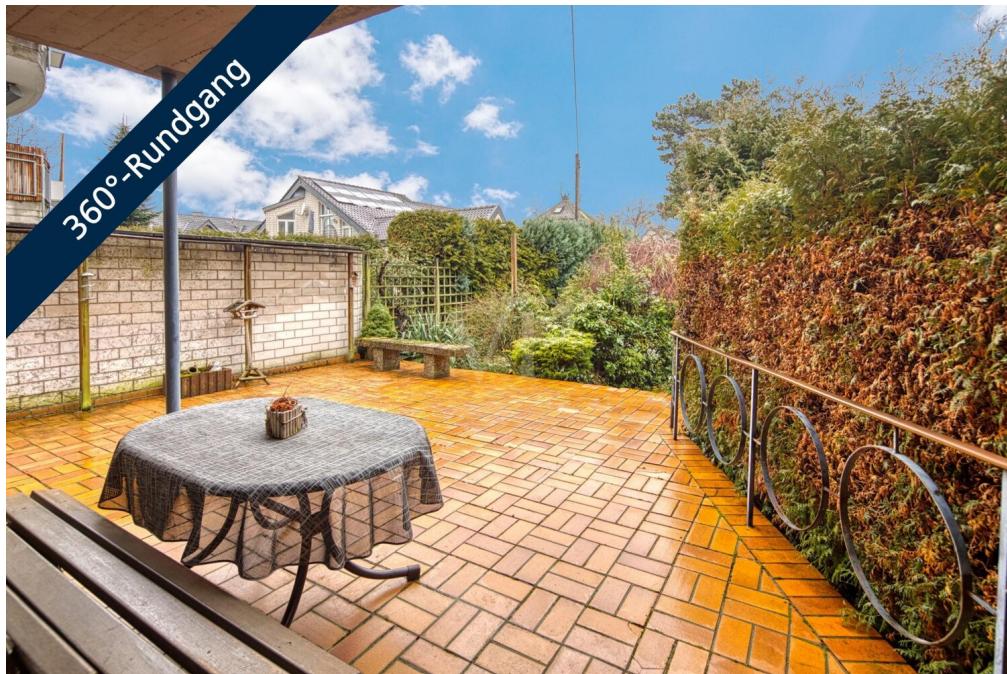
Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

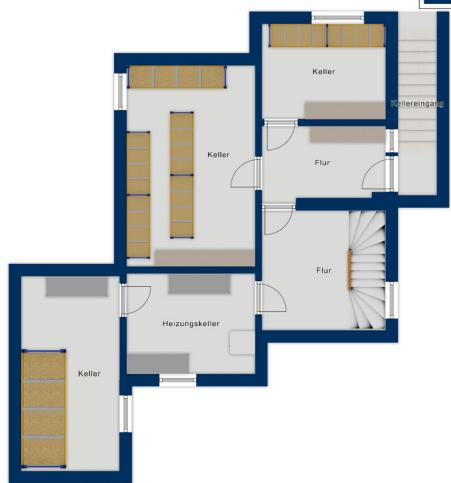
## Planimetrie

**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: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 461 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Wohnideen. Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und eröffnet Käufern die Chance, das Haus nach eigenen Vorstellungen zeitgemäß zu gestalten.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die sich funktional über zwei Etagen verteilen. Die vorhandene Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet eine solide Grundlage für Modernisierungsmaßnahmen.

Der zentrale Wohn-/Esbereich ist großzügig geschnitten und überzeugt durch eine klassische, gut nutzbare Raumaufteilung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und ein freundliches Wohnambiente. Die separat gelegene Küche verfügt über einen integrierten Abstellraum und bietet ausreichend Platz.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit Nord-/Westausrichtung und in den Garten. Dieser ist pflegeleicht angelegt und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Freizeit, Erholung und individuelle Gartenkonzepte.

Drei Schlafzimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Platz für eine Familie sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten als Arbeits- oder Gästezimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet.

Das Dachgeschoss kann bei Bedarf und vorbehaltlich der erforderlichen Baugenehmigung ausgebaut werden und eröffnet weiteres Entwicklungspotenzial. Die Bausubstanz befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Keller mit mehreren Nutzflächen sowie einem Wasch- und Trockenraum. Eine Garage sowie zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für Käufer, die ein solides Bestandsobjekt mit Entwicklungsspielraum suchen und den Wunsch haben, ein Eigenheim nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar

## Dettagli dei servizi

- vier Zimmer
- drei Schlafzimmer
- Einbauküche mit angrenzendem Vorratsraum
- ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche im OG
- eine Gäste-Toilette im EG
- Teppichböden und Steinfliesen
- Deckenhöhe ca. 2,48 Meter
- Fenster (Kunststoff Einfachverglasung)
- Rollläden
- Gastherme der Marke Bosch von 2023
- Terrasse mit Nord-Westausrichtung
- Balkon
- Kellergeschoss
- Garage und zwei Außenstellplätze

**Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – Sieglar**

## Tutto sulla posizione

Sieglar – Wohnen in einem lebendigen und gut angebundenen Stadtteil

Der charmante Troisdorfer Stadtteil Sieglar bietet seinen knapp 8.800 Einwohnern alles, was das tägliche Leben angenehm macht. Hier erwarten Sie eine hervorragende Infrastruktur, die durch Schulen aller Schulformen, die Stadtbibliothek, ein Krankenhaus, die Kreisberufsschule und die zentrale Feuerwache geprägt ist. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zur Natur runden das attraktive Wohnumfeld ab.

Sieglar überzeugt zudem durch seine ideale Lage mit exzellenter Anbindung an die Städte Köln und Bonn. Diese Kombination aus urbaner Nähe und naturnaher Umgebung macht den Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt.

Kaum vorstellbar, dass dieses heute so lebendige Viertel einst rein landwirtschaftlich geprägt war. Heute präsentiert sich Sieglar als moderner, wachsender Stadtteil von Troisdorf, der mit seiner Vielfalt und Lebensqualität begeistert.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar – 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)