

Troisdorf / Sieglar

Freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial

Codice oggetto: 26377002



PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 461 m²

Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / 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

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26377002
Superficie netta	ca. 131 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 73 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	319.90 kWh/m²a
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

La proprietà



Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La proprietà



Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La proprietà



Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La proprietà



Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La proprietà



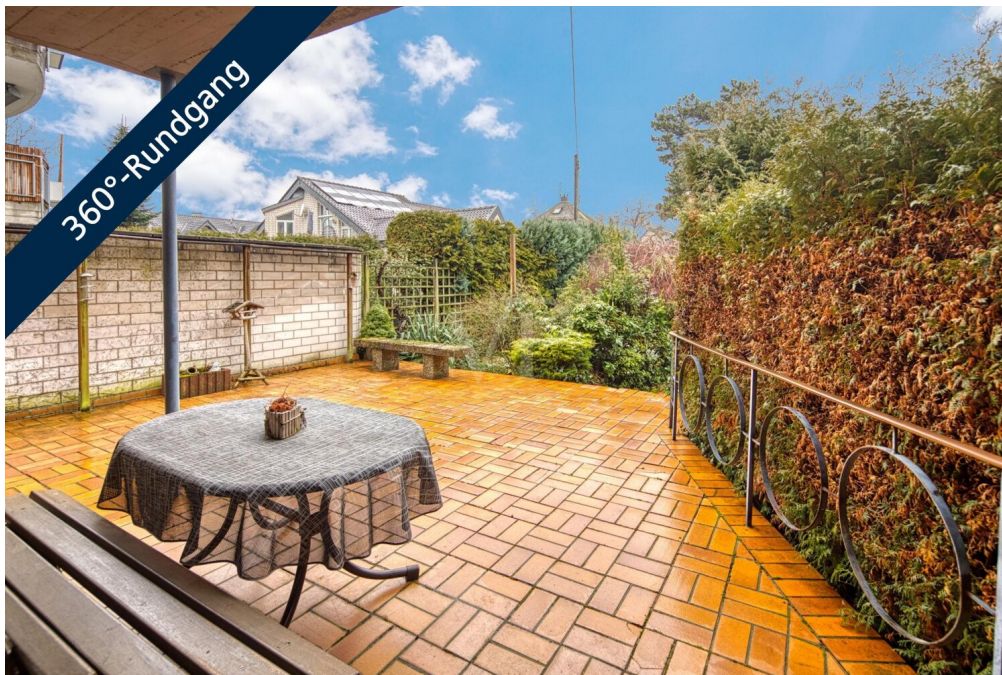
Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La proprietà



Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La proprietà



Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Planimetrie

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Planimetrie, nicht maßstabes.

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Planimetrie, nicht maßstabes.

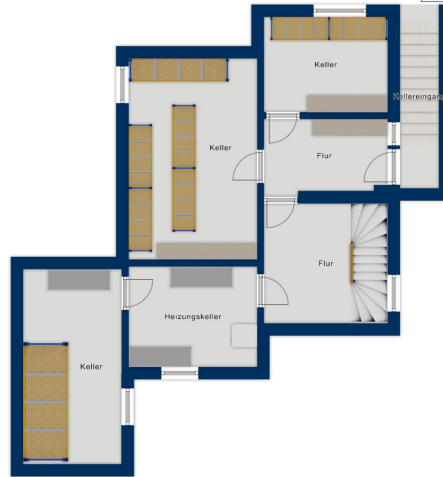


Diagramm nicht maßstabes



Diagramm nicht maßstabes

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

Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einem Grundstück von ca. 461 m² 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-/Essbereich 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

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)
- Rolläden
- Gastherme der Marke Bosch von 2023
- Terrasse mit Nord-Westausrichtung
- Balkon
- Kellergeschoss
- Garage und zwei Außenstellplätze

Codice oggetto: 26377002 - 53844 Troisdorf / 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.

Codice oggetto: 26377002 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com