

Troisdorf / Oberlar

# Freistehendes Haus mit Potenzial

Codice oggetto: 26377004



PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 329 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

- 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: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26377004</b>
Superficie netta	<b>ca. 98 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>3.5</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1900</b>
Garage/Posto auto	<b>3 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>298.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2016</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio</b>

Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>432.61 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.11.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1900</b>

Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## La proprietà



Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar

## Planimetrie





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: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus bietet eine ideale Gelegenheit für Käufer, die ein Zuhause mit Charakter suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Auf einem ca. 329 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> und viel Potenzial zur individuellen Modernisierung und Neugestaltung.

Das ursprünglich um 1900 errichtete Haus verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer. Neben zwei Schlafzimmern stehen ein Badezimmer sowie ein großzügiger Wohnbereich zur Verfügung. Wohnzimmer, separates Esszimmer und eine eigenständige Küche sorgen für eine klassische und klar strukturierte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die Räume nach ihren persönlichen Vorstellungen entwickeln möchten.

Ein Wintergarten erweitert den Wohnbereich angenehm und schafft eine helle Verbindung zwischen Haus und Garten – ein schöner Ort für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit.

Zur Straßenseite hin befindet sich ein eingezäunter Hof, der über ein elektrisches Tor erreichbar ist und Stellplätze für zwei bis drei Fahrzeuge bietet. Eine großzügige Garage mit moderner Wallbox und elektrischem Rolltor ergänzt das Angebot. Der darüberliegende Dachstuhl sowie ein angrenzender Wirtschaftsraum bieten zusätzliche Nutz- und Lagerfläche.

Der Garten wurde liebevoll mit einem kleinen Teich sowie einem Freisitz angelegt und lädt dazu ein, einen persönlichen Rückzugsort im Grünen zu schaffen.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen Klimaanlage im Erd- und Obergeschoss. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung aus dem Jahr 2016.

Diese Immobilie richtet sich besonders an kreative Modernisierer oder Menschen mit dem Wunsch, ein Haus nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und langfristig ein individuelles Zuhause zu schaffen.

**Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## **Dettagli dei servizi**

- 3,5 Zimmer
- zwei Schlafzimmer
- separate Küche und Esszimmer
- separater Wirtschaftsraum
- Badezimmer und separates Gäste WC
- Gasheizung aus 2016
- Klimaanlage im EG und OG
- Wintergarten mit Heizstrahler
- Garten mit Teich, Gartenhaus und Nordausrichtung
- Hof mit zusätzlichen Stellplätzen und elektrischem Tor
- Garage mit Wallbox und elektrischem Tor

**Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage von Troisdorf – mitten in der wirtschaftsstarken Region Köln/Bonn. Mit rund 78.000 Einwohnern ist Troisdorf die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis und zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität aus.

Der Stadtteil Oberlar, einer von insgesamt zwölf Ortsteilen Troisdorfs, überzeugt durch sein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld und eine angenehme Nachbarschaftsstruktur. Hier genießen Sie ein beschauliches Wohnambiente, ohne auf eine sehr gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Supermärkte sowie weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Die Troisdorfer Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Von hier aus bestehen optimale Anbindungen an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld und unterstreichen die Familienfreundlichkeit dieses Standorts.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden: Über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A565 erreichen Sie die umliegenden Städte sowie die Ballungszentren Köln und Bonn in kurzer Zeit. Der Flughafen Köln/Bonn ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet sowohl beruflich als auch privat zusätzliche Flexibilität.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie komfortabel in die Kölner Innenstadt, die Bonner City sowie in die Kreisstadt Siegburg mit ihrem ICE-Bahnhof. Darüber hinaus lädt das nahegelegene Siebengebirge mit seinen vielfältigen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Nachbarstädte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zügig erreichbar und erweitern das Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten zusätzlich.

Insgesamt bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung – perfekt für Berufspendler, Familien und alle, die stadtnah und dennoch angenehm wohnen möchten.

**Codice oggetto: 26377004 - 53842 Troisdorf / Oberlar**

## **Ulteriori informazioni**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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: 26377004 - 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)**