

Troisdorf / Sieglar

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial

Número da propriedade: 26377002



PREÇO DE COMPRA: 380.000 EUR • ÁREA: ca. 131 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 461 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Numa vista geral

Número da propriedade	26377002
Área	ca. 131 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	380.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 73 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	319.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.01.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## O imóvel



Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## O imóvel



Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## O imóvel



Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## O imóvel



Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## O imóvel



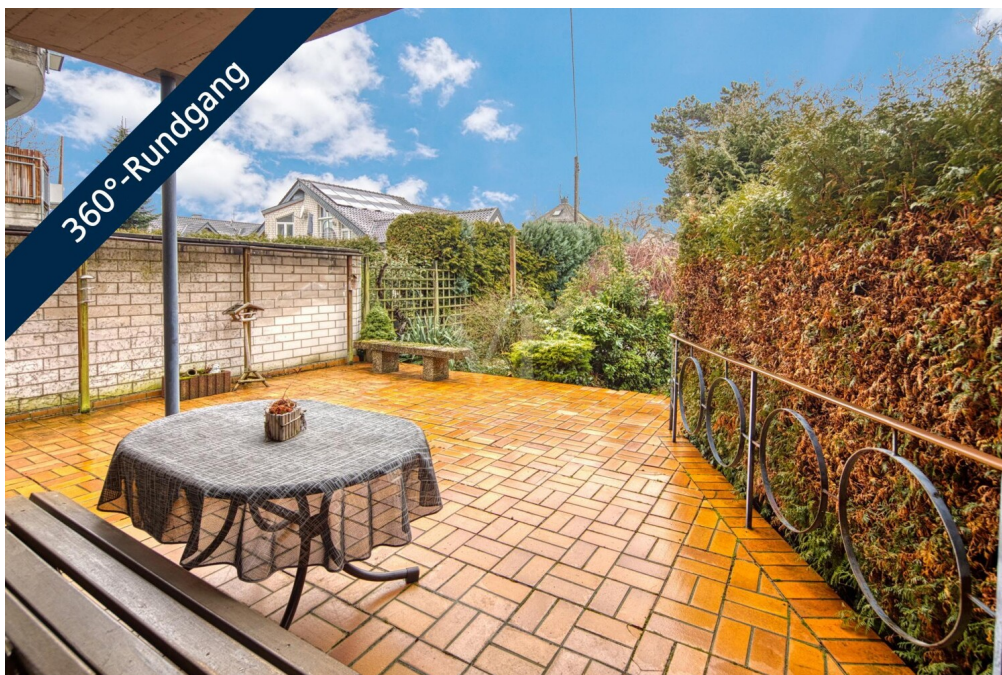
Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## O imóvel



Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## O imóvel



Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar

## Plantas dos pisos



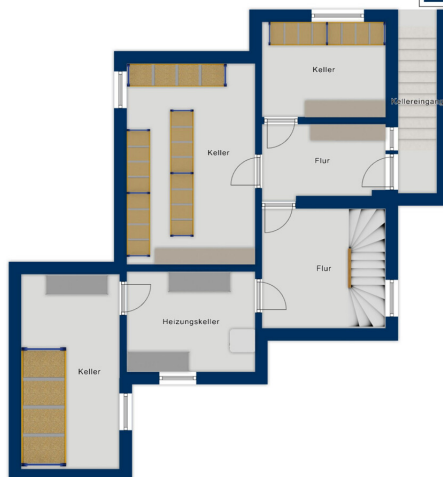


Diagrama não está em escala



Diagrama não está em escala

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

## Uma primeira impressão

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-/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.

**Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26377002 - 53844 Troisdorf / Sieglar**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**