Troisdorf / Sieglar

Freistehender Bungalow mit Einliegerwohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 24377024

KAUFPREIS: 530.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 185 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 554 m^2

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Auf einen Blick

Objektnummer	24377024
Wohnfläche	ca. 185 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	530.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.10.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	261.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

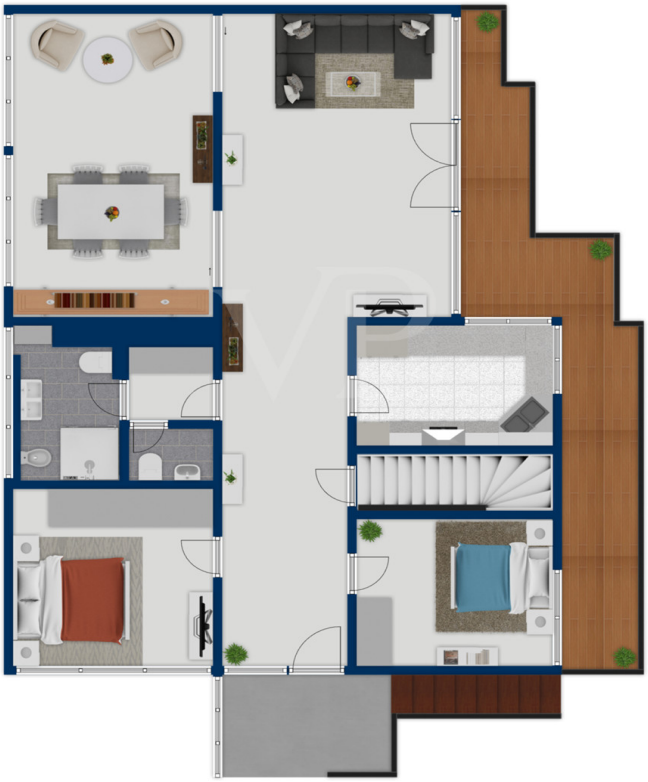
Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Die Immobilie

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause!

Dieser charmante Bungalow aus dem Jahr 1973 vereint großzügige Wohnansprüche mit einem modernen Wohnkomfort – die perfekte Wahl für Familien, Paare oder alle, die nach einem besonderen Zuhause suchen. Auf ca. 185 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 554 m² erwartet Sie ein Lebensraum, der zum Wohlfühlen und Entspannen einlädt.

Mit sechs Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Zwei Badezimmer garantieren Komfort für die ganze Familie. Der großzügige Wohnbereich mit seiner offenen Gestaltung ist das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden, gemütlichen Abenden oder kreativen Einrichtungsideen ein.

Über die Jahre hinweg wurde die Immobilie, insbesondere die Hauptwohnung, immer wieder modernisiert: Eine 2010 installierte Gaszentralheizung sorgt für angenehme Wärme, während die 2020 erneuerten Fenster und Böden den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Auch das Duschbad und das Gäste-WC präsentieren sich in zeitgemäßem Design. Große Fensterflächen zur Gartenseite bringen nicht nur viel Licht, sondern auch eine wunderbare Atmosphäre in Ihr neues Zuhause.

Der Außenbereich ist eine Oase der Entspannung: Eine großzügige Terrasse, ein Balkon mit traumhaftem Ausblick und eine einladende Grillecke bieten Ihnen und Ihren Gästen zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Die leichte Hanglage des Grundstücks eröffnet zudem Raum für kreative Gestaltungsideen.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, Bad und Küche. Sie eignet sich perfekt als Gästebereich, Büro oder für Familienmitglieder, die ein wenig Privatsphäre wünschen. Ein Carport mit zwei Stellplätzen sorgt dafür, dass auch Ihre Fahrzeuge gut untergebracht sind.

Lassen Sie sich von der gelungenen Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, modernem Komfort und idyllischer Lage begeistern! Dieses Haus bietet die ideale Grundlage für ein Leben voller Harmonie und Individualität.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Alles zum Standort

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.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich fußläufig nur wenige Minuten vom Ortskern rund um die belebte Kerpstraße entfernt in einer ruhigen Sackgasse in zweiter Baureihe. Diese bevorzugte Wohnlage macht den Standort besonders attraktiv, verbindet er doch zugleich den Wunsch vieler Menschen nach guter Infrastruktur und zugleich nach Ruhe und Erholung im Eigenheim.

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 261.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf
Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com