

Troisdorf / Sieglar

Freistehender Bungalow mit Einliegerwohnung in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 24377024



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 554 m²

CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24377024
Surface habitable	ca. 185 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	590.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	261.10 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24377024 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b Troisdorf
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com