

Troisdorf – Sieglar

# Wohnung gesucht, Haus gefunden: Charmantes Haus im Ortskern von Sieglar

CODE DU BIEN: 25377014



PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 104 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

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

**CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25377014          |
| Surface habitable      | ca. 74 m²         |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 4                 |
| Chambres à coucher     | 3                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1900              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                            |                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------|
| Prix d'achat               | 330.000 EUR                                  |
| Type de bien               | Maison individuelle                          |
| Modernisation / Rénovation | 2021                                         |
| État de la propriété       | Modernisé                                    |
| Technique de construction  | massif                                       |
| Aménagement                | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.05.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 409.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                      |

CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Plans d'étage





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: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 74 m². Die Immobilie vereint historische Bauweise mit modernem Wohnkomfort und bietet ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder kleine Familien. Das Haus wurde ursprünglich ca. 1900 erbaut und zuletzt 2021 umfassend modernisiert.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Schlafbereich, Homeoffice oder Kinder- bzw. Gästezimmer. Der Wohnbereich im Obergeschoss ist geräumig und bietet Platz für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung der Fläche.

Das kleine Badezimmer im Erdgeschoss ist modern ausgestattet und bietet zeitgemäßen Komfort. Die Installationen wurden 2021 im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen größtenteils auf den neuesten Stand gebracht. Dennoch gibt es noch Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Modernisierungen, die 2021 abgeschlossen wurden, werden aktuellen Anforderungen an Wohnkomfort gerecht. Dazu zählen neben den sanitären Anlagen auch die Elektrik, Vinyl-Bodenbeläge sowie mit mineralischem Putz verspachtelte Wände. Downlights im gesamten Haus garantieren gemütliche Lichtverhältnisse und ein Kamin die entsprechende Wärme für kühle Wintertage.

Das ca. 104 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für einen Terrassen-/Hofbereich, ohne hohen Pflegeaufwand. Ideal für alle, die es pflegeleicht und kompakt mögen. Ein Außenparkplatz, der bequemes Parken für ein kleines Auto direkt am Haus ermöglicht, steht zur Verfügung.

Ein besonderes Haus mit Geschichte – modernisiert für heutige Ansprüche.



**CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Détails des commodités

- vier Zimmer
- drei Schlafzimmer
- Einbauküche mit überwiegend Neff-Geräten
- Modernisierung in 2021 (Elektrik, Fußböden, Wandbeläge, Badezimmer)
- modernes Tageslichtbad mit Regendusche im Erdgeschoss
- einheitlicher Vinylboden im gesamten Haus
- Wände mit mineralischem Putz verspachtelt
- Downlights in allen Räumen
- Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- manuelle Rollläden
- Kaminofen mit integriertem Backofen
- Außenstellplatz im Hof
- Holz-Terrasse
- teilunterkellert
- Klinkerriemchen (Fassade)

**CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Tout sur l'emplacement

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Troisdorfer Stadtteil Sieglar – einer gefragten, familienfreundlichen Umgebung mit hervorragender Infrastruktur und naturnahem Charakter. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer ruhigen, grünen Wohnatmosphäre.

Sieglar zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Troisdorfs und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A59 und A560 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte Köln, Bonn und Siegburg. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – mehrere Buslinien verbinden Sieglar mit dem Troisdorfer Zentrum sowie dem Bahnhof, von dem aus regelmäßig Regional- und S-Bahn-Züge verkehren.

Erholungssuchende finden im nahen Umfeld zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege, unter anderem rund um den Rotter See oder im Naherholungsgebiet Wahner Heide. Sportvereine, Spielplätze und Freizeitangebote machen Sieglar besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Insgesamt bietet diese Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur – ideal für alle, die ein entspanntes und gleichzeitig gut angebundenes Zuhause im Rhein-Sieg-Kreis suchen.

**CODE DU BIEN: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 409.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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: 25377014 - 53844 Troisdorf – Sieglar

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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