Troisdorf / Oberlar

Wohnen. Gestalten. Entwickeln. Sanierungsobjekt mit Baugrundstück

VP azonosító: 25377010

VÉTELÁR: 595.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 118 m^2 • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 990 m^2

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Áttekintés

VP azonosító	25377010
Hasznos lakótér	ca. 118 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1950

Vételár	595.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.04.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	276.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1948

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Az ingatlan

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Az ingatlan

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Az ingatlan

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Az ingatlan

VON POLL REAL ESTATE

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Az ingatlan

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Az ingatlan

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Az elso benyomás

Vielseitiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial in zentraler Lage

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 990 m² errichtet wurde. Die Wohnfläche von rund 118 m² verteilt sich auf insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer und bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die funktionale Raumaufteilung schafft eine solide Grundlage für modernes Wohnen.

Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand – ideal für Käufer, die ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten. Ob umfassende Modernisierung oder ein möglicher Neubau: Diese Immobilie bietet Ihnen die Freiheit, Ihren Wohntraum ganz individuell zu gestalten. Besonders interessant ist das teilbare Grundstück, das zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten und Entwicklungschancen eröffnet – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Im Inneren des Hauses erwarten Sie drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine großzügige Wohnküche, die als kommunikativer Mittelpunkt viel Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die Ausstattung ist einfach, bietet jedoch großes Potenzial für kreative Umgestaltungen und eine zeitgemäße Wohnatmosphäre.

Beheizt wird die Immobilie aktuell über eine Nachtspeicherheizung – eine Modernisierung in diesem Bereich kann langfristig sowohl Komfort als auch Energieeffizienz verbessern.

Die Lage des Hauses überzeugt durch ihre Kombination aus Zentralität und ruhigem Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend – ideal für Pendler und Familien, die Wert auf Infrastruktur und Lebensqualität legen.

Diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten – sei es als behutsam modernisiertes Familienhaus oder als spannendes Neubauprojekt. Nutzen Sie das Potenzial dieses Angebots und verwirklichen Sie Ihre Vorstellungen vom idealen Zuhause.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Részletes felszereltség

Das Besondere auf einen Blick:
> Großzügiges Grundstück mit ca. 990 m²
> Teilbarkeit des Grundstücks für weitere Bebauung möglich
> Ca. 118 m² Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer
> Sanierungsbedürftiger Zustand bietet viel Gestaltungsspielraum
> Zwei Badezimmer und große Wohnküche
> zusätzliche Hof-/Nebengebäude bieten weitere Nutzfläche
> Zentrale, gut angebundene Lage in ruhigem Wohnumfeld

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Minden a helyszínrol

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage im beliebten Troisdorfer Stadtteil Oberlar. Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Mehrparteienhäusern – ideal für Familien, Paare oder Berufspendler, die ein gut angebundenes Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Oberlar bietet eine hervorragende Infrastruktur für den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter Umgebung oder sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Auch das nahe gelegene Einkaufszentrum "Galerie Troisdorf" und die Innenstadt bieten vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Troisdorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen nach Köln, Bonn und Siegburg. Zudem sorgen die nahegelegenen Autobahnen A59 und A560 für eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Der Flughafen Köln/Bonn ist ebenfalls nur ca. 15 Minuten entfernt.

Trotz der städtischen Nähe lädt die Umgebung zu Freizeit und Erholung ein: Der Stadtteil verfügt über mehrere Grünflächen, Spielplätze und ist nicht weit von Naherholungsgebieten wie der Wahner Heide und dem Rotter See entfernt – ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und Familienaktivitäten im Grünen.

Insgesamt bietet die Lage in Troisdorf-Oberlar eine ausgewogene Kombination aus urbanem Komfort, guter Verkehrsanbindung und familienfreundlichem Wohnen in einem gewachsenen Umfeld – ein attraktiver Lebensmittelpunkt in der Region Köln/Bonn.

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 276.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.
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.

VP azonosító: 25377010 - 53842 Troisdorf / Oberlar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Norbert Hausen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com