Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Haus mit Geschichte und Zukunft – Idyllische Doppelhaushälfte auf großem Grundstück

Objektnummer: 26377019



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 894 m²

Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Auf einen Blick

Objektnummer	26377019
Wohnfläche	ca. 127 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1932
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	394.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Die Immobilie





Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

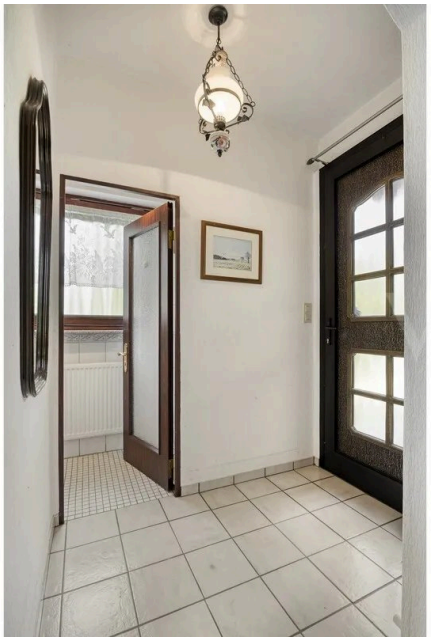
Die Immobilie

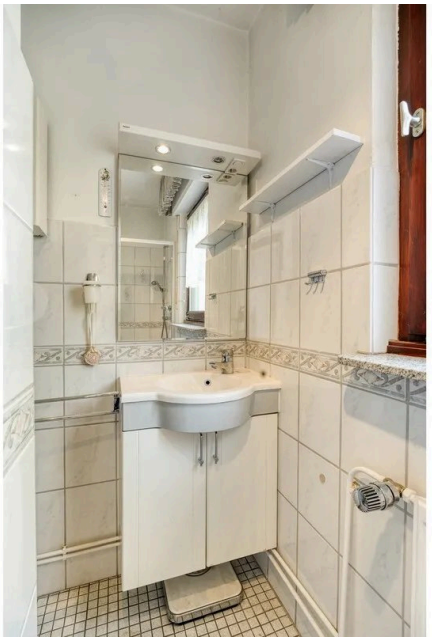




Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Die Immobilie







Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Die Immobilie





Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Die Immobilie





Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Die Immobilie





Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Die Immobilie





Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Die Immobilie

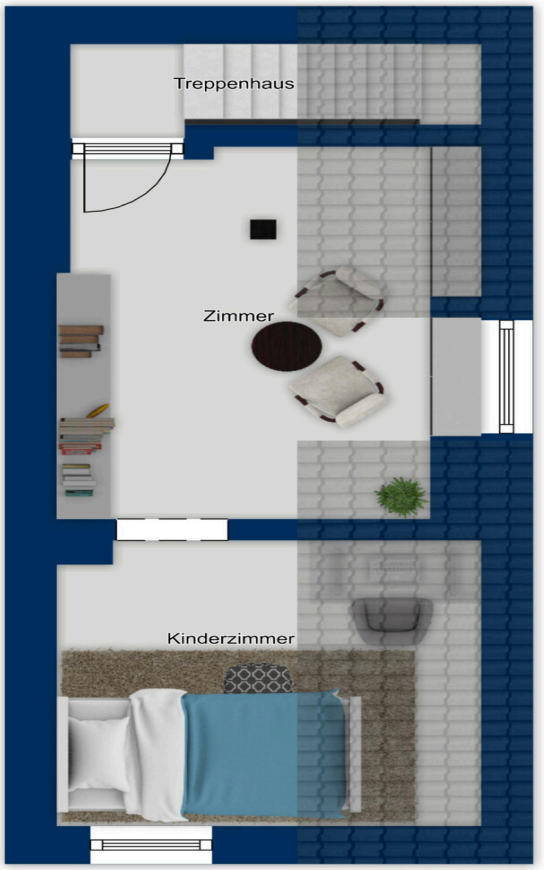


Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

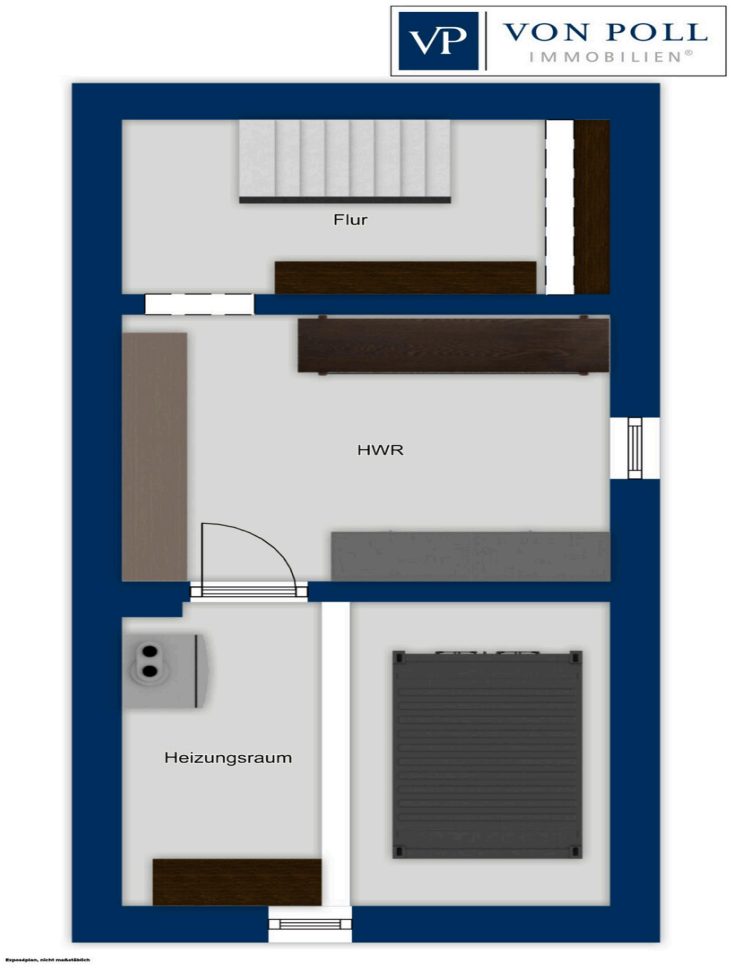
Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN®
Schlafzimmer
Flur
Badezimmer
Büro
Schlafzimmer
Skizzenplan, nicht maßstäblich



Rigendplan, 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: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 1932 errichtete Doppelhaushälfte bietet auf ca. 127 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 894 m² viel Raum für individuelle Wohnideen. Dank des durchdachten Raumangebots eignet sich die Immobilie besonders für Familien, die Flexibilität und Gestaltungsspielraum schätzen.

In den 1970er-Jahren wurde das Haus um einen zusätzlichen Raum erweitert. Dieser zu Wohnzwecken ausgebaute, jedoch als Nutzfläche ausgewiesene Bereich überzeugt mit einem schönen Kachelofen sowie einer großzügigen Fensterfront mit Schiebetüren, die für viel Tageslicht sorgt und den Blick in den Garten freigibt. Die angrenzende Küche verfügt über eine geräumige Sitzecke und direkten Zugang zur Terrasse – ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Eine vorhandene Außenküche ergänzt das Angebot.

Der helle Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Abstellraum sowie ein Duschbad komplettieren das Erdgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist das originale Holztreppenhaus aus den 1930er-Jahren, das den historischen Charakter des Hauses unterstreicht. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer – eines davon als Durchgangszimmer – sowie ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche. Die Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Räume, die sich flexibel als Homeoffice, Hobby- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Die vorhandene Raumaufteilung und die charakteristischen Ausstattungsmerkmale bilden eine ideale Grundlage für Modernisierungen und die Verwirklichung individueller Wohnkonzepte.

Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse lädt zum Entspannen ein. Eine elektrische Markise sorgt für angenehmen Sonnenschutz. Das großzügige Gartengrundstück bietet viel Platz zur persönlichen Gestaltung und ist mit einem Gartenhäuschen sowie einem Teich ausgestattet. Feigen-, Mirabellen- und Pflaumenbäume verleihen dem Garten seinen gewachsenen Charme.

Eine Garage, die sich insbesondere für einen Kleinwagen eignet, rundet das Angebot ab.

Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Ausstattung und Details

•Sechs Zimmer (zwei Durchgangszimmer)
•Vier Schlafzimmer
• zu Wohnzwecken ausgebautes Kaminzimmer
•Einbauküche (2014) mit Miele und Siemens-Geräten ausgestattet
•Zwei Tageslicht-Badezimmer, eines mit bodentiefer Dusche im Obergeschoss
•Schönes Holz-Treppenhaus aus den 1930iger Jahren
•Parkett im Wohnzimmer, Fliesen in der Küche, in den Badezimmern und im Esszimmer, teilweise Laminat oder Teppichboden in den Schlafzimmern
•Öl-Heizung (ca. 2000) mit 3.000 Liter Tank, Gasleitung ist gelegt
•Tapeten in nahezu allen Zimmern
•Kachelofen (1998)
•Holzfenster (1996) mit Doppelverglasung
•teilweise elektrische Rollläden, elektrische Markise
•Klimaanlage (ca. 2005) im Master-Bedroom
• Keller mit zwei Kellerräumen und Heizungskeller
• Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
•Außenküche mit entsprechenden Anschlüssen
•Gartenhäuschen, Teich
•Garage für Kleinwagen

Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

Alles zum Standort

Diese Doppelhaushälfte 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.

Objektnummer: 26377019 - 53842 Troisdorf / Oberlar – Oberlar, Siegkreis

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