



OBJEKT 96

## Gepflegtes 3-Parteienhaus mit Garagenpark in zentraler Lage

53844 TROISDORF

**ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins**

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef  
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709  
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

## Eckdaten

Baujahr:	1980
Zimmer:	9
Wohnfläche:	ca. 240,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 519 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 80 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Etagenzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2024
Zustand:	Gepflegt
Badezimmer:	3
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	4
Stellplatzanzahl:	6
Stellplatztyp:	Garage + Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	9
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	102 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## Kaufpreis

660.000,00 €

## Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef  
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709  
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

## Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins  
Inhaber  
T: +49 2224 1221509  
kins@immobilien-kins.de

## Objektbeschreibung

Das in den 1980er Jahren errichtete Gebäude hat einen massiven Keller und eine pflegleichte Klinkerfassade. Den Keller erreicht man über eine Außentreppe, sowie das interne Treppenhaus. Das Gebäude wurde vom Eigentümer liebevoll gepflegt und immer wieder modernisiert. Zuletzt wurde in 2024 die EG-Wohnung modernisiert (Bad, Innentüren, Bodenbeläge). Im EG und OG befinden sich je eine 3-ZKB-Wohnung mit ca. 83qm. Die Wohnung im DG ist auch eine 3-ZKB-Wohnung, die aufgrund der Schrägen jedoch nur 73,5qm Wohnfläche aufweist. Eine weitere kleine Wohneinheit im Keller ist stillgelegt, kann aber ggf. nachgenehmigt werden. Ansonsten befinden sich im Keller abgetrennte Kellerräume, der Hausanschlussraum und der Waschraum, in dem jede Wohneinheit ihren eigenen Anschluss hat.

## Lage

Das Gebäude befindet sich im Stadtteil Sieglar der Stadt Troisdorf, Nordrhein-Westfalen. Sieglar ist ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil, der sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte auszeichnet.

### Verkehrsanbindung:

Die Autobahn A59 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an die Städte Bonn und Köln ermöglicht.

Zudem gibt es in der Umgebung Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, die eine gute Anbindung an den Regionalverkehr bieten.

### Infrastruktur:

In Sieglar finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Darüber hinaus gibt es Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Sporteinrichtungen, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen.

### Umgebung:

Die Lage ist von Wohngebieten geprägt, die durch eine ruhige und grüne Umgebung bestechen. Die Nachbarschaft ist überwiegend von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Nähe zur Natur, insbesondere zu den umliegenden Wäldern und Wiesen, bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten.

### Zusammenfassung:

Die Lage in Troisdorf Sieglar bietet eine attraktive Lage für Familien und Berufstätige, die eine ruhige Wohnumgebung mit guter Anbindung an die Städte Bonn und Köln suchen. Die Kombination aus einer soliden Infrastruktur, Freizeitmöglichkeiten und einer angenehmen Nachbarschaft macht diesen Standort besonders lebenswert.

## Ausstattung

- Klinkerfassade
- Außenzugang Keller
- Garagenpark
- Gastherme aus 2010
- Gedämmter Dachboden
- Dachfenster in 2010 erneuert
- Fassadenfenster in 2012 erneuert
- Haustür ebenfalls in 2012 erneuert
- Balkonabdichtung, inkl. Balkongeländer auch in 2012 erneuert
- Sanierung Wohnung OG (Bad, Bodenbeläge und Innentüren) in 2019
- Sanierung Wohnung OG (Bad, Bodenbeläge und Innentüren) in 2024



Rückansicht mit Garagenpark



20250220\_160226



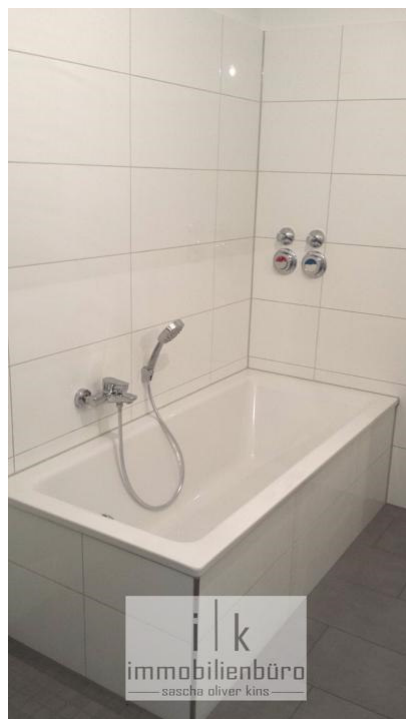
Diele



Bad



Dusche



Wanne



Gäste WC



Wohnzimmer





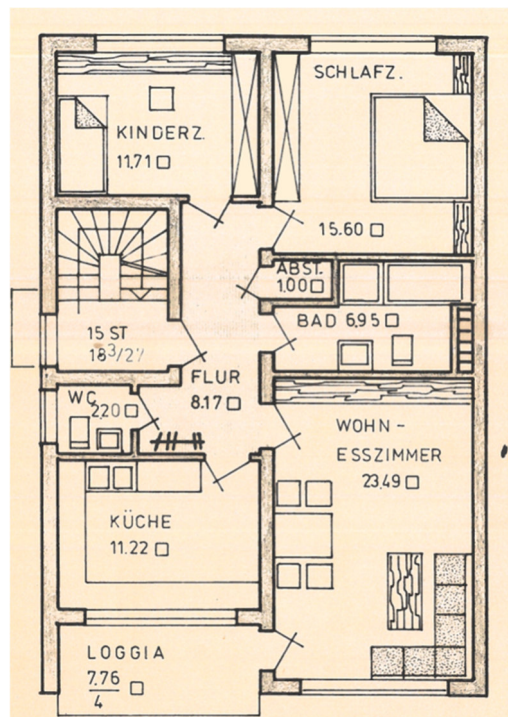
Wohnzimmer 2



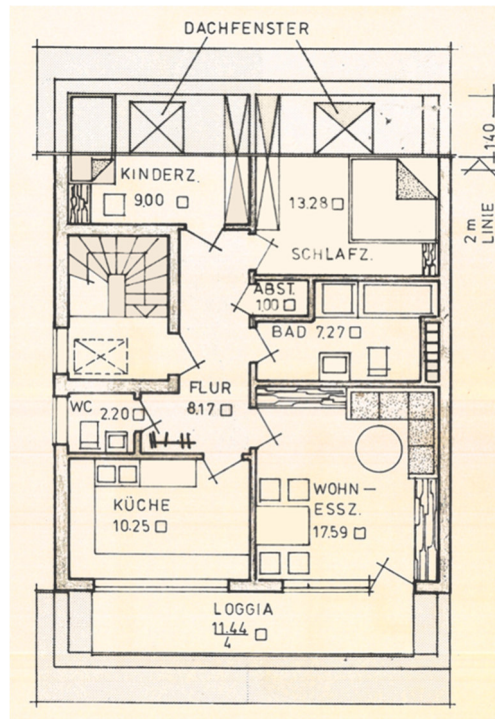
Balkon



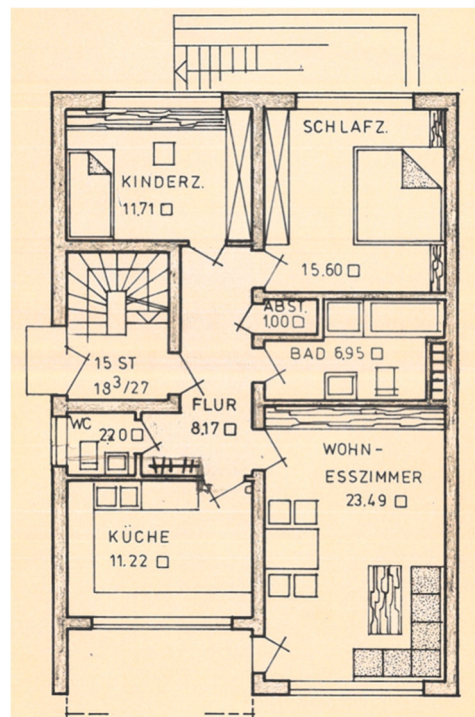
Dachboden gedämmt



Grundriss OG



Grundriss DG



Grundriss EG