

# Exposé

## Reihenendhaus in Troisdorf

**Provisionsfrei - einfach einziehen! (weitere Bilder folgen)**



Objekt-Nr. OM-326262

### Reihenendhaus

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulrike P.

53840 Troisdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahmetermin	28.02.2025
Grundstücksfläche	285,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

~\*~\*~ Schönes Reihen-Eckhaus in freundlicher Nachbarschaft in gute Hände abzugeben ~\*~\*~

Mein Haus stammt aus dem Jahr 1955 und wurde fortlaufend modernisiert. Erst 2022 habe ich energetisch saniert: die neuen dreifach-verglasteten Holzfenster lassen viel Licht, aber kaum Wärme hinein oder hinaus. Außen sind sie mit Aluminium kaschiert (in weiß), so dass die Rahmen nicht gestrichen werden müssen. Ein BAFA-gefördertes WDVS (Wärmedämm-Verbundsystem) sorgt außerdem dafür, dass Heizwärme im Winter nicht entweicht und im Sommer die Raumkühle erhalten bleibt.

Im Erdgeschoss wurde außerdem eine Fußbodenheizung eingefräst, die für eine angenehme, gleichmäßige Wärme im ganzen Haus sorgt und zugleich nur sehr geringe Vorlauftemperaturen benötigt, also wenig Strom und Gas verbraucht.

Insgesamt weist der Energieausweis die Effizienzklasse D aus.

Das Haus hat vier hübsche Zimmer und ein Grundstück von 270 Quadratmetern, mit kaum einsehbarem Garten und einer überdachten Terrasse (Glasdach) für jedes Wetter.

Der Keller ist beheizt und absolut trocken. Hier sind momentan Hobbyraum, Waschküche und eine kleine Werkstatt untergebracht.

Da ich das Haus immer gepflegt habe, können Sie ohne großen Aufwand einziehen. Die Zimmer sind unterschiedlich nutzbar und vielseitig. Nun sind die Kinder aus dem Haus - und damit Platz für eine Nachfolge-Familie!

## Ausstattung

Das Erdgeschoss ist seit 2022 mit einer Fußbodenheizung und neuem Vinyl-Boden versehen. Vom Eingangsbereich gelangt man in das Gäste-WC, in die geräumige Küche, ins Süd-West-Wohnzimmer sowie über die renovierte Holzterrasse ins 1. Obergeschoss.

Im 1. OG liegen zwei vielseitig nutzbare Zimmer, jeweils mit modernen, weißen Einbauschränken. Der Flur und die Zimmer sind mit Echtholz-Parkett belegt; im Flur wurden ebenfalls 2 Einbauschränke ergänzt. Das Duschbad ist gefliest.

Vom Flur aus gelangt man außerdem in das ausgebaute Dachgeschoss: ein großer Raum, der aktuell durch eine Leichtbauwand in einen geräumigen Vorraum (mit viel Stauraum) und ein großzügiges Zimmer aufgeteilt ist. Da zwei Türen vorhanden sind, lässt sich das große Zimmer mit wenig Aufwand auch in zwei kleinere Räume unterteilen. Im Dachgeschoss befindet sich Laminatboden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Verkauf soll zügig erfolgen, daher sollten alle Vorüberlegungen und auch die Finanzierung bereits geklärt sein. Ich vereinbare gerne Besichtigungstermine, wenn ein Finanzierungsnachweis vorliegt, z.B. ein entsprechendes Schreiben einer Bank. Der Kaufpreis versteht sich als Festpreis. Einrichtungsgegenstände können nicht übernommen werden.

## Lage

Das Haus liegt in einem grünen, ruhigen Wohngebiet in Troisdorf-Mitte zwischen vielen Einfamilienhäusern.

Die Buslinie 506 zum Bahnhof ist in 1-2 Fußminuten erreichbar, ein Discounter liegt ebenfalls in Laufnähe (unter 1 km).

In unmittelbarer Nähe (aber nicht in Hörweite) liegen zwei Kindergärten, mehrere Spielplätze, eine Grundschule und ein Gymnasium. Außerdem beginnt das Naturschutzgebiet Wahner Heide nur einen Kilometer entfernt.

Am Rand von Troisdorf-Mitte gelegen, sind vom Haus aus Ärzte, Cafés & Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und praktisch alle sonstigen Sport-, Kultur und Einkaufs-Einrichtungen in wenigen Fahrrad-, Bus- oder Auto-Minuten erreichbar.

Fußgängerzone und Bahnhof liegen innerhalb von 2-3 km. Der Bahnhof Troisdorf hat eine direkte Anbindung an Köln Hbf. und den ICE-Bahnhof Siegburg; außerdem ist man innerhalb von 5-10 Minuten auf der Autobahn Richtung Köln, Bonn/Koblenz oder Frankfurt/Main und Ruhrgebiet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,41 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

### Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie

## Ankommen



Eingangsbereich & WC

## Küche



Küche

# Exposé - Galerie

## Wohnzimmer



Wohnzimmer

## Terrasse & Garten



Terrasse & Garten

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten

## Obergeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Galerie

## Obergeschoss

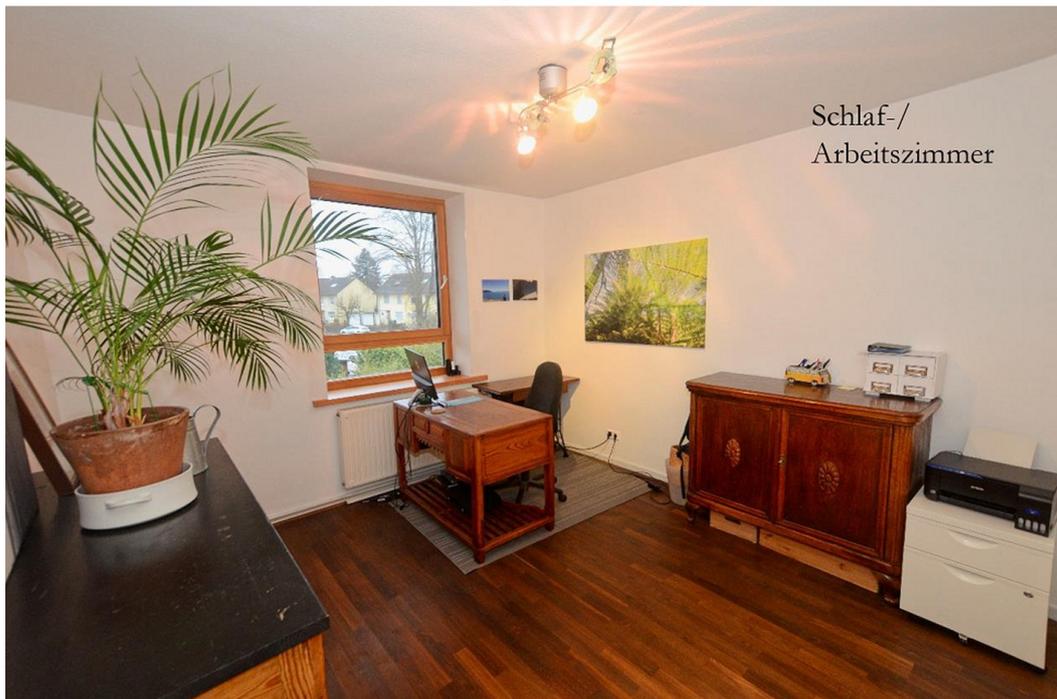


Schlafzimmer  
mit Ankleide



OG Zimmer mit Ankleide

## Obergeschoss



Schlaf-/  
Arbeitszimmer

OG Schlaf-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

## Dachgeschoss



Dachgeschoss

## Keller



Keller

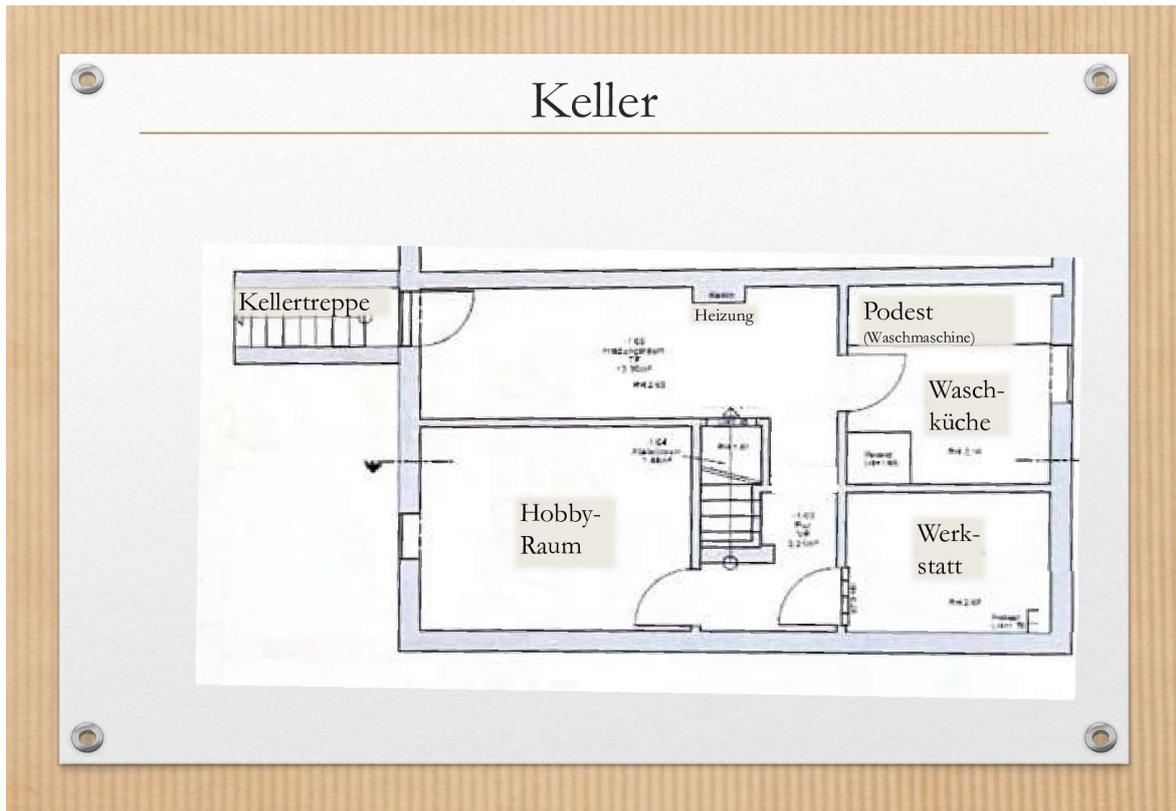
# Exposé - Galerie

## Rückseite

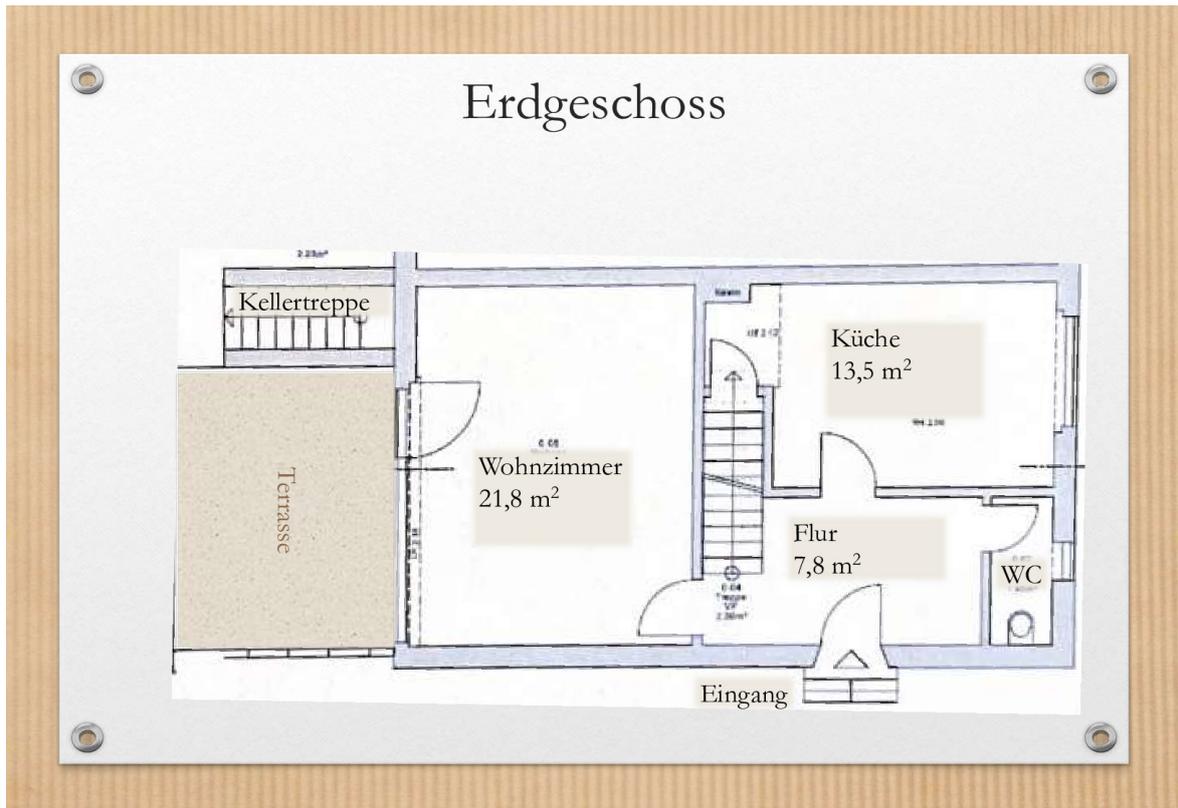


Rückansicht

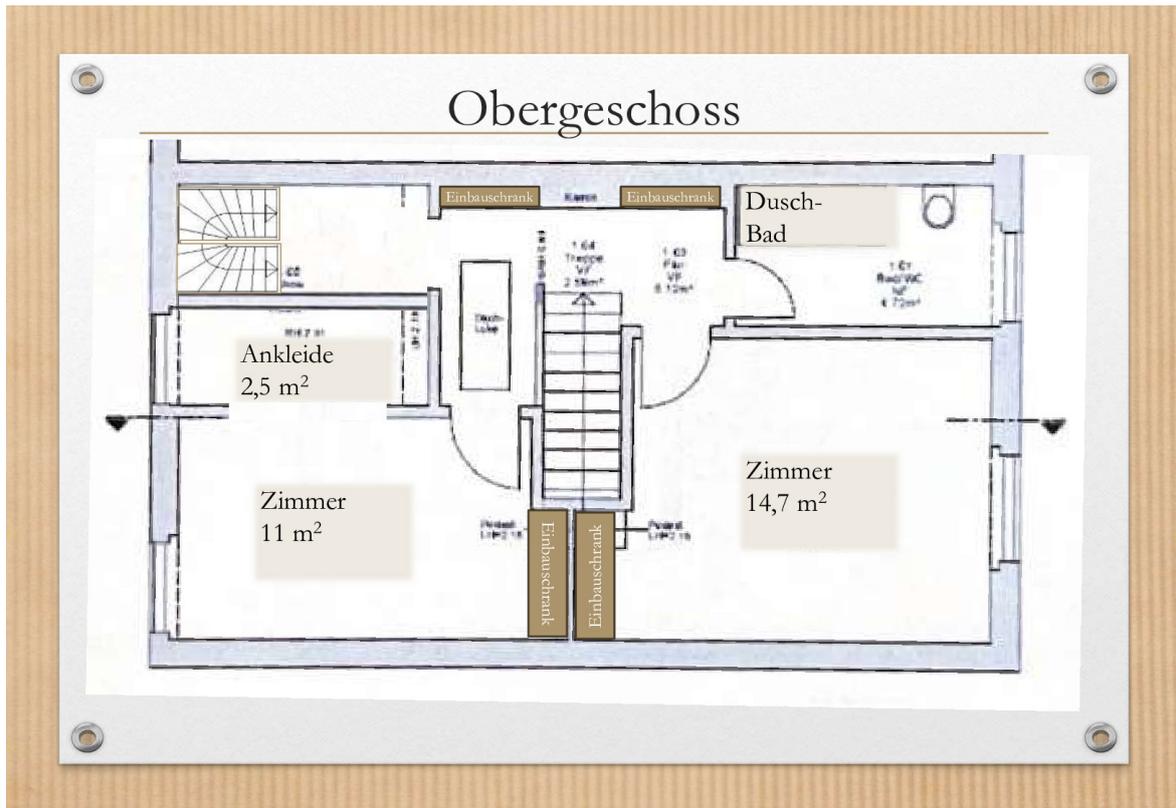
# Exposé - Grundrisse



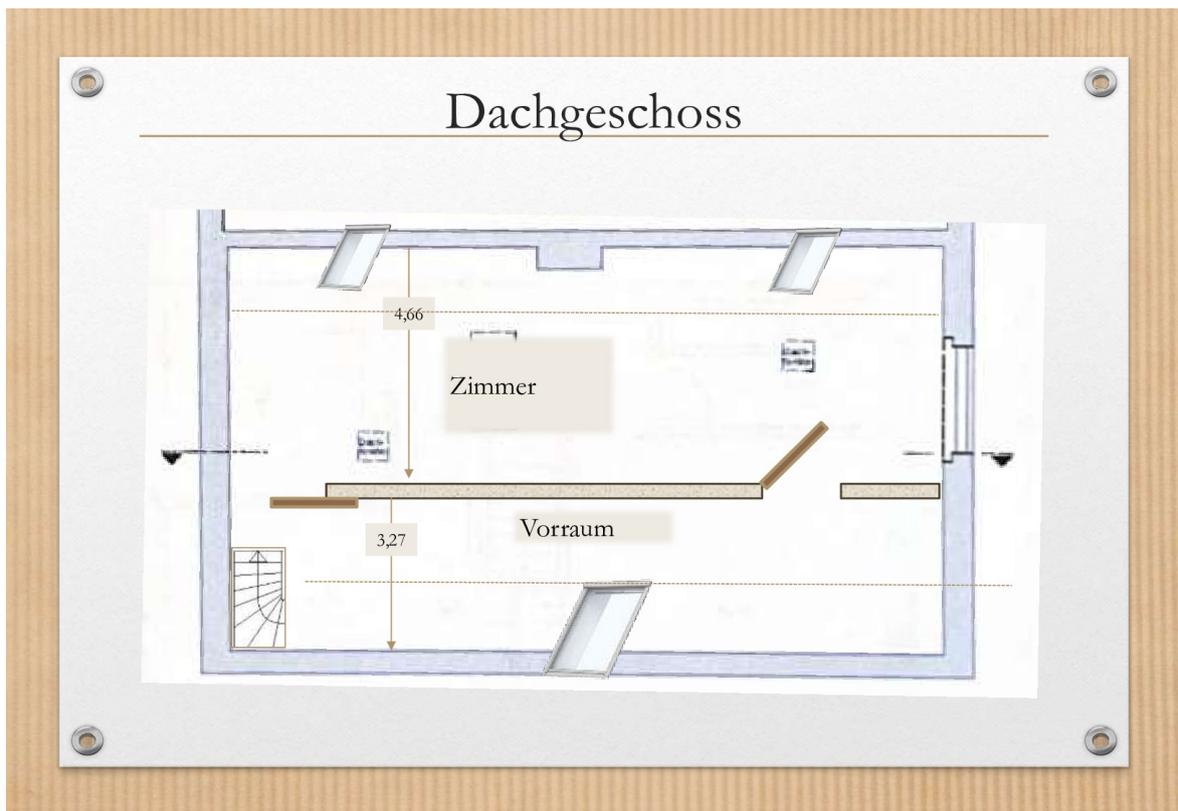
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung				Gesamt 109,828								
<b>EG ges. 45,0175</b>				<b>OG ges. 43,4905</b>				<b>DG ges. 21,32</b>				
Wohnzi.	L	B	F	Schlafzi.	L	B	F	Teil1	L	B	F	
	4,21	3,76	15,8296		4,11	1,85	7,6035			5,20	1,80	9,36
	4,11	1,45	5,9595		4,78	1,48	7,0744	50%				4,68
			21,7891				14,6779					
Küche	L	B	F	Kinderzi.	L	B	F	Teil2	L	B	F	
	4,11	2,93	12,0423		4,11	2,54	10,4394			5,20	2,30	11,96
abzgl. Kamin!	1,01	1,45	1,4645		1,48	0,42	0,6216	100%				11,96
			13,5068				11,061					
Gäste-WC	L	B	F	Arbeitszi.	L	B	F	Teil3	L	B	F	
	0,91	2,14	1,9474		2,90	2,60	7,54			5,20	1,80	9,36
			1,9474				7,54	50%				4,68
Flur	L	B	F	Bad	L	B	F					
	4,08	2,14	8,7312		2,93	1,61	4,7173					
abzgl.	0,87	1,10	-0,957				4,7173					
			7,7742	Flur	L	B	F					
					3,29	2,29	7,5341					
				abzgl.	2,17	0,94	-2,0398					
							5,4943					
<b>Kubusberechnung Gesamt 287,123</b>				<b>OG ges. 43,4905</b>				<b>DG ges. (Prismenberechnung)</b>				
EG	ges.	45,0175		OG	ges.	43,4905		DG	ges.			
Höhe		2,75		Höhe		2,62		(Prismenberechnung)				
	m^3	123,798			m^3	113,945			m^3	49,38		

# Exposé - Anhänge

## 1. Durchgeführte Modernisierungen

# Modernisierungen

Jahr	Maßnahme
2000	Dach: Eindeckung
2005	Heizung: Gasanschluss, Austausch der Ölheizung durch Gas-Niederbrennwert
2006	Dach: Ausbau nach EnEV 2004 §8 als Wohnraum; Elektrik, Wasserleitungen, Sanitär: gemäß Gutachten von 09/2002 durchgängig modernisiert
2006	Neue Dachflächenfenster (2-fach-Verglasung, Velux)
2007	Erneuerung des Hausanschlusses incl. Dichtheitsprüfung gem. § 45 Absatz (5) Landesbauordnung
2008	Anbau Carport
2012	Einbau Treppe vom 1. OG ins DG (vorher Raumspar-Stiege) mit Verlegung des Deckendurchbruchs
2012	Durchbruch im 1. OG + Trockenbauwand als Ankleide/Treppenraum
2012	Fliesenverlegung im Keller (80% der Fläche)
2014	Glasdach über Terrasse, Verlegung Echtholzparkett im 1. OG einschl. Korkdämmung
2017	Erneuerung/Austausch Gasbrennwertanlage (neu: Weishaupt)
2017	Verlegung Gasleitung bis in die Küche (Gasherd)
2018	Badsanierung (Einbau moderne flache Dusche, Erneuerung WC-Anlage + Bodenfliesen)
2021	Vier neue Einbauschränke
2022	Energetische Sanierung: 3-fach-verglaste Holzfenster, Außendämmung (WDVS), Fußbodenheizung im EG