



Haus

Charmanter Bungalow mit idyllischem Innenhof in Toplage

**Objekt-Nr.:
66275-8436**

labels.forSale

in 53844 Troisdorf





Details

Preise	Kaufpreis	450.000 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 100 m²
	Zimmer	4
	Nutzfläche	field.approximately 100 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 300,33 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1973
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	1
	Separate WCs	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Gäste-WC	✓

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1



Beschreibung

Dieser sehr gepflegte, fast barrierefreie Bungalow überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, die helle Wohnatmosphäre und den besonderen Charme eines Innenhofs. Die 100 m² Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt vier Zimmer: ein Wohnzimmer und drei Schlafzimmer, wobei zwei davon variabel als Esszimmer, Büro oder Kinderzimmer genutzt werden können. Der großzügige Eingangsbereich ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, vermittelt ein einladendes Wohngefühl und verbindet alle Räume miteinander. Links findet man den Wohnbereich und die separate Küche. Auf der rechten Seite gelangt man zu allen anderen Räumen wie den Schlafzimmern oder ggf. dem Büro. Im Wohn- und Esszimmer sorgen edle Echtholzböden für ein warmes Ambiente. Ebenso wie die Echtholztüren im gesamten Bungalow. Sowohl das Wohn- und Schlafzimmer als auch die Garage bieten Zugang zum ummauerten Innenhof. Ein Highlight, das viel Privatsphäre und erholsame Stunden im Freien garantiert. Die geräumige Küche bietet Platz für entspannte Kochabende. Da sie genügend Platz für einen Esstisch bietet, kann das aktuelle Esszimmer problemlos anderweitig genutzt werden. Gegenüber des aktuellen Esszimmers befindet sich das Gäste-WC und gegenüber vom Schlafzimmer das Badezimmer mit Badewanne. Beide Bäder verfügen über ein Tageslichtfenster. Der Bungalow ist vollständig unterkellert und bietet dadurch reichlich Abstell- und Nutzfläche. Der Keller ist komplett gefliest und bietet einen Vorratsraum, eine Waschküche inkl. Dusche und Waschbecken und außerdem einen möblierten Raum, in dem schon die ein oder andere Party gefeiert wurde. Fenster mit Wärmeschutzverglasung aus dem Jahr 2011 sorgen für eine ideale Wärmeisolierung im gesamten Haus. Dazu kommen gedämmte Rollladenkästen und eine elektrische Markise. Dank der lichtdurchfluteten Räume, beispielsweise durch bodentiefe Fenster im Schlaf- und Wohnbereich, und der gepflegten Ausstattung eignet sich dieses Haus hervorragend als komfortables Eigenheim mit hoher Wohnqualität.

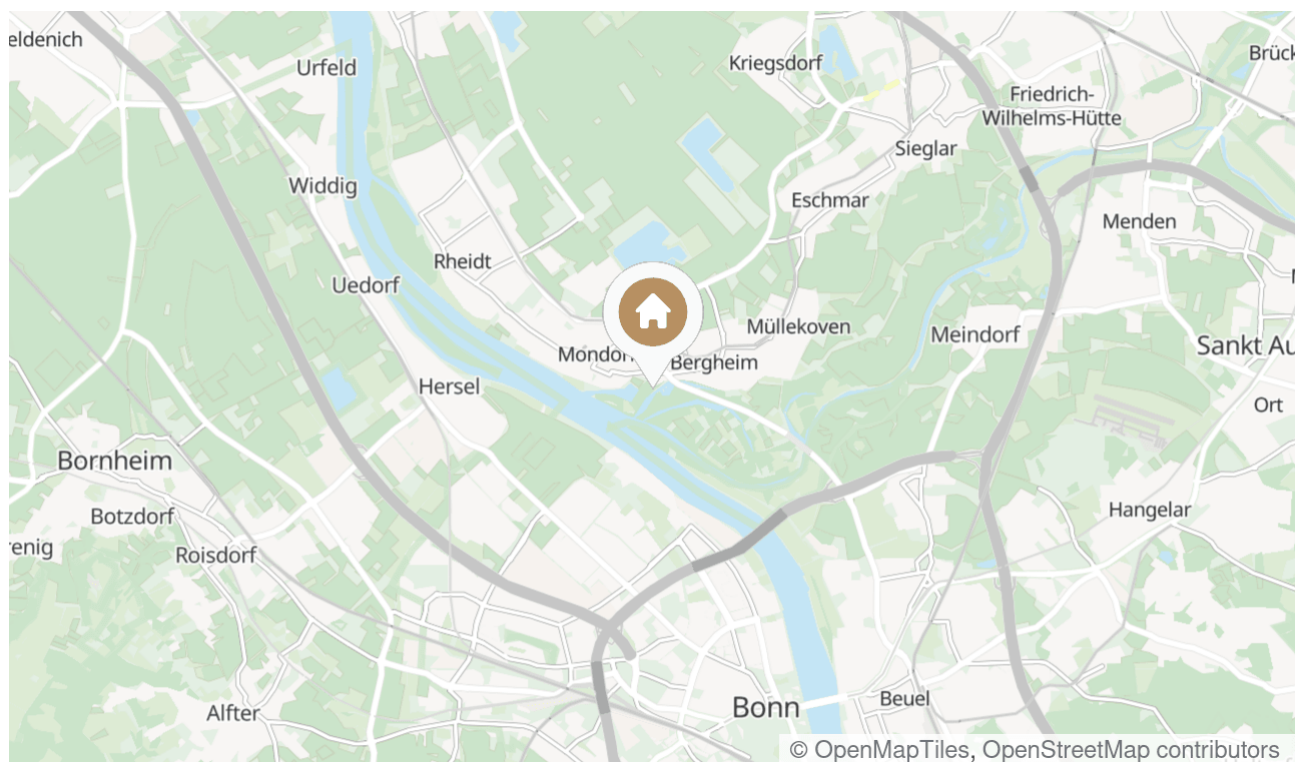
Ausstattung

- fast barrierefrei - bodentiefe Fenster - ummauerter Innenhof - Gäste-WC - Tageslichtfenster in Badezimmer und Gäste-WC - eine Garage - teilweise Echtholzböden - Keller mit Partyraum - erneuerte Haustür - Glasfaserleitungen bereits verlegt

Lage & Umgebung

53844 Troisdorf

Die Immobilie liegt im beliebten Troisdorfer Ortsteil Bergheim, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit hohem Freizeitwert. Das zeichnet sich auch durch eine ruhige Umgebung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung und sind schnell erreichbar. Der nahe Rhein sowie zahlreiche Grünflächen laden zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung hervorragend: Über die Bundesstraßen und die Autobahnen A59 und A565 erreicht man sowohl Köln als auch Bonn in kurzer Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr mit Buslinien und dem Bahnhof Troisdorf sorgt für eine schnelle Verbindung in die Region. Damit vereint die Lage in der Mondorfer Straße die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit der ausgezeichneten Erreichbarkeit der umliegenden Großstädte.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-09-27

Endenergiebedarf

196,01 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

1973

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

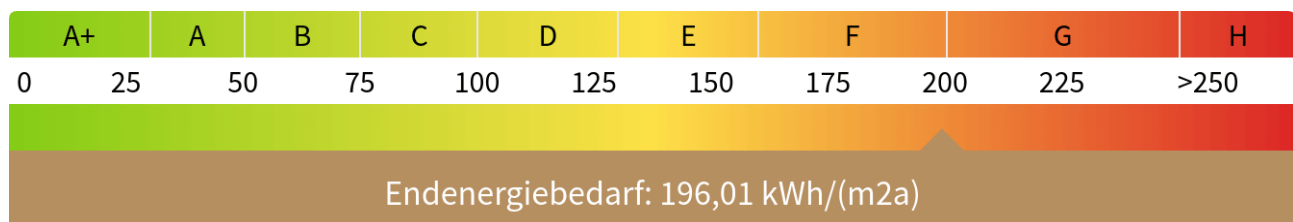
Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





Flur



Wohnzimmer



Innenhof



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



Gäste-WC



Esszimmer



Büro / Kinderzimmer



Kellerabgang



Partykeller

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2025-005979406

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 52,92 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

196,01 kWh/(m²a)

218,15 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Is-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Is-Wert W/(m²a) Anforderungswert W/(m²a)

Sonnenstrahlungskorrekturf ☐ einpflegen ☐ einpflegen

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 18589

☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

196,01 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ Heizung ☐ Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 55%-EE-Regel gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 55%-EE-Regel durch lokale Erzeugungsanlagen gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 oder 3 GEG

Vergleichswerte Endenergie⁴

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

0 25 50 75

Kontakt

Telefon: 02241/ 1743-19

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Felix Halstrick

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

