



Haus

**Handwerkertraum:
Zweifamilienhaus zum
Verwirklichen Ihrer Wohnideen**

**Objekt-Nr.:
66275-8462**

labels.forSale

in 53842 Troisdorf





Details

Preise	Kaufpreis	465.000 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 205,44 m²
	Zimmer	7
	Nutzfläche	field.approximately 88,02 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 407 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1965
	Kategorie	Standard
	Zustand	teil/vollrenovierungsbedürftig
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	5
	Badezimmer	3
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Sauna	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Dieses gepflegte 2- bis 3-Parteienhaus befindet sich in einer ruhigen, zugleich zentral gelegenen Wohngegend von Troisdorf-Spich. Das Gebäude wurde 1965 als Zweifamilienhaus errichtet und 1978 aufgestockt. Es verfügt über drei Etagen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 205 m². Die Grundrisse sind großzügig und praktisch angelegt, die Räume hell und freundlich gestaltet. Im Erdgeschoss befindet sich eine derzeit leerstehende 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 88 m² Wohnfläche. Sie bietet neben einem praktischen Einbauspend eine Terrasse, die direkt in den Garten führt, und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung. Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss und umfasst ca. 117 m², welche sich auf 5 Zimmer verteilen. Die Räume des Dachgeschosses sind separat über das Treppenhaus zugänglich, wobei die Fläche im Obergeschoss ca. 82 m² umfasst und die im Dachgeschoss ca. 35 m². Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet neben einer Waschküche und dem Heizungsraum mehrere Abstellräume. Hervorzuheben ist außerdem ein großzügiger Bereich, der früher als Partykeller genutzt wurde. Das 407 m² große Grundstück ist vollständig eingefriedet und eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Garagen sowie zusätzliche Stellplätze vor dem Haus stehen zur Verfügung. Der Gartenbereich ist über die Terrasse der Erdgeschosswohnung, eine Seitentüre oder direkt über eine der Garagen zugänglich.

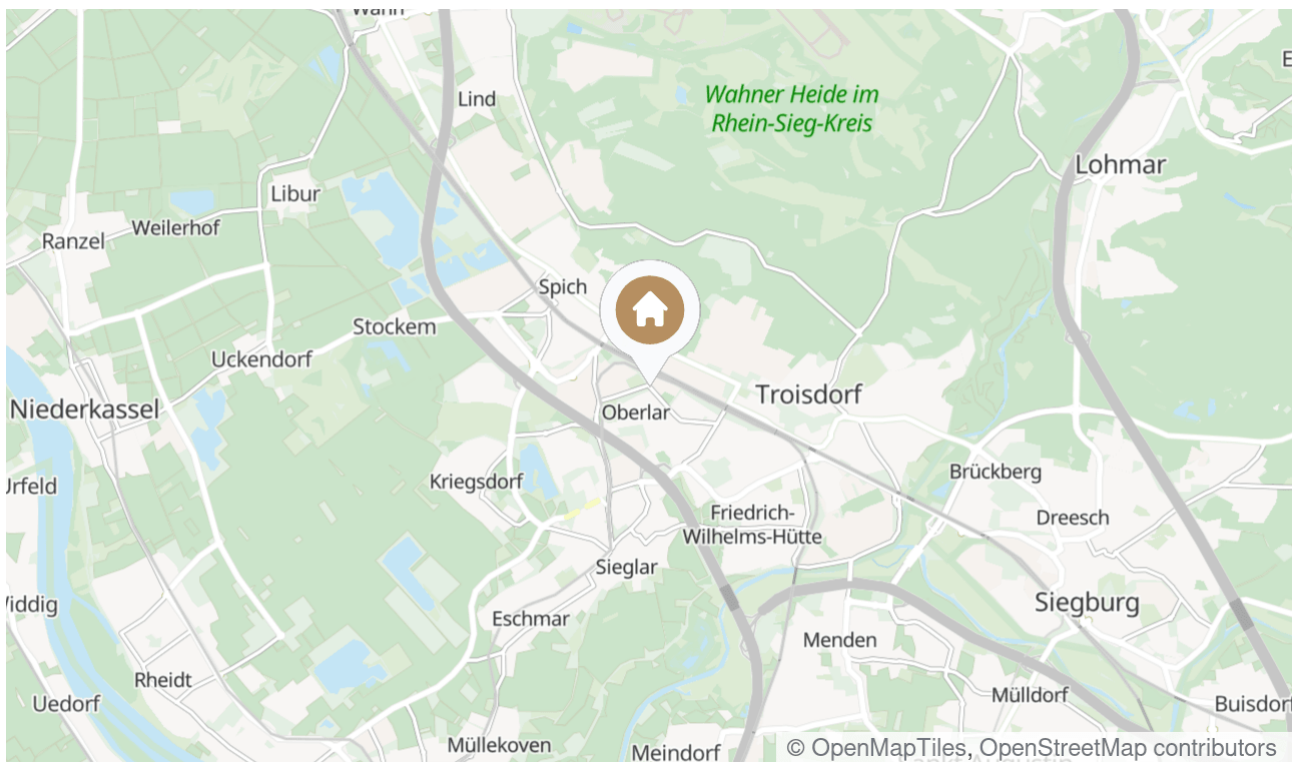
Ausstattung

- großzügiger Gartenbereich - voll unterkellert - große Fensterfronten - Garagen
+ Stellplätze - Tageslichtfenster in allen Badezimmern - Waschkeller

Lage & Umgebung

53842 Troisdorf

Das Objekt befindet sich im Troisdorfer Stadtteil Spich. Die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend wohnlicher Prägung sowie vereinzelten kleineren Gewerbebetrieben und Dienstleistern. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Apotheken sind in der näheren Umgebung vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Spich sowie mehrere Bushaltestellen gewährleistet. Mit dem Pkw besteht über die nahegelegene A59 eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und Bonn. Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung tragen zusätzlich zu einer guten Wohn- und Lebensqualität bei.



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

2025-08-11

Endenergiebedarf

249,59 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1992

Wesentlicher Energieträger

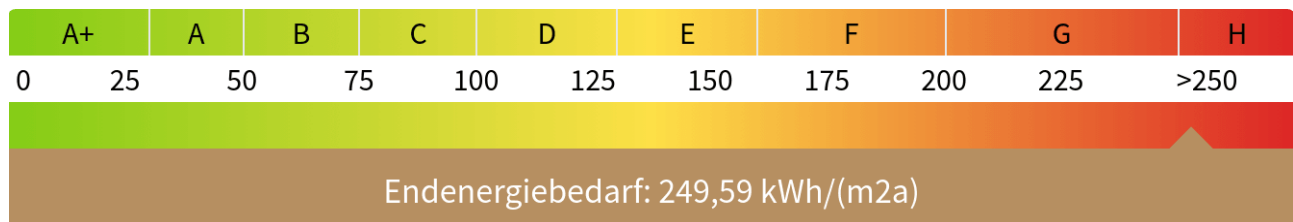
Öl

Befeuerungsart

Öl

Energieausweis

2014























ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 7 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes	Registriernummer: NW-2025-005897707
---	--

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 77,37 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarfs dieses Gebäudes
249,59 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
276,54 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG 2

Prognoseenergiebedarf:

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudefassade:

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sonnenlichter Wärmeschutz bei Neubau: ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Abwägungsabgleich“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 249,59 kWh/(m²·a)

Angaben zur Ermittlung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ festsetzung Q der Wärmequelle **nach § 11 Absatz 1 im Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG**

☐ **Erfüllung der 65% EE Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 11 Absatz 1 GEG.** Anteil Wärmeh.-Anlage EE: _____ Anteil Wärmeh.-Anlage EE: _____ Anteil Wärmeh.-Anlage EE: _____

☐ **Erfüllung der 65% EE Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 11 Absatz 1 GEG.** Anteil Wärmeh.-Anlage EE: _____ Anteil Wärmeh.-Anlage EE: _____ Anteil Wärmeh.-Anlage EE: _____

Auf der erneuerbaren Energie:

	Brennstoff	Summe
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt		
☐ Auf der erneuerbaren Energie:		
☐ weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage		Summe

Vergleichswerte Endenergie +

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wenn standardisierter Randbedingungen erlaubt die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Straße sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzerfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Kontakt

Telefon: 02241 / 1743 – 20

E-Mail: a.wallbrueck@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Wallbrück

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

