



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Geräumiges Einfamilienhaus mit
großem Garten und Potenzial in
Troisdorf-Oberlar**

Objekt-Nr.:
66272-DOS152

Haus zum Kauf

in 53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar





Details

Kamin

Gartennutzung

Wohnfläche (ca.)

144 m²

Zimmer

6

Nutzfläche (ca.)

161 m²

Grundstück (ca.)

410 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Etagen

4

Anzahl Schlafzimmer

4

Anzahl Badezimmer

3

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

2

Baujahr

1974

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Troisdorf-Oberlar bietet mit einem 410 m² großen Grundstück, rund 144 m² Wohnfläche und über 160 m² Nutzfläche viel Platz für die ganze Familie. Erbaut im Jahr 1974, überzeugt das Haus durch seine durchdachte Raumaufteilung und das Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Zum Angebot gehören zwei Garagen, die sich links und rechts neben dem Gebäude befinden. Zusätzlich gibt es einen Stellplatz vor dem Haus sowie weitere Stellmöglichkeiten vor den Garagen. Über wenige Stufen gelangen Sie zum Eingang, wo eine kleine überdachte Veranda Sie empfängt.



Im Erdgeschoss erstreckt sich ein heller, großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch einen zentralen Speckstein-Ofen optisch getrennt wird und an kalten Tagen für Gemütlichkeit sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse und in den gepflegten Garten – ideal für gesellige Stunden im Freien. Die separate Küche bietet reichlich Platz und Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-Bad mit Dusche.

Ab ins Obergeschoss! Hier stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Eines der Zimmer bietet einen direkten Zugang auf die Loggia mit Blick in den Garten. Zudem verfügt eines der Zimmer über eine Treppe, die in das Dachgeschoss führt, welches jede Menge zusätzliche Nutzfläche bereithält. Das hell geflieste Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Handtuch-Heizkörper, WC, Badewanne und Dusche bietet genügend Platz für die ganze Familie.

Ausstattung

Das Untergeschoss bietet viel Platz für Hobbys und / oder Dinge, die aufbewahrt werden müssen. Dank der hohen Geschosdecken, Heizkörper und Fensterflächen kann hier insbesondere im rd. 27 m² großen Hobbyraum von wohnraumähnlicher Qualität gesprochen werden. Weiter finden Sie auf dieser Etage eine Waschküche, einen Hausanschlussraum mit Kelleraußentreppe, einen großen Vorratsraum und ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken. Eine 2024 neu eingebaute Rückstausicherung rundet das Angebot im Untergeschoss ab.

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet eine durchdachte Raumaufteilung, zwei Garagen sowie mehrere zusätzliche PKW-Stellplätze. Besonders hervorzuheben sind die zusätzlichen Nutzflächen im Dach- und Untergeschoss, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Die große Terrasse, die überdachte Veranda und die Loggia sowie der Garten bieten viel Platz für Freizeit und Erholung

Überzeugen Sie sich selbst

- + Zusätzliche Nutzfläche im DG und UG, teilweise in wohnraumähnlicher Qualität
- + Zwei Garagen + weitere PKW-Stellplätze
- + Terrasse mit Markise
- + Loggia
- + Garten
- + Überdachte Kelleraußentreppe
- + Offener Wohn- und Essbereich mit Einbaukamin & Speckstein-Kaminofen



- + Zwei Badezimmer + ein Gäste-Bad im EG mit Fußbodenheizung
- + Heizungs-Kessel aus 2024
- + Rückstauklappe aus 2024

- umfassender Instandsetzungsbedarf bei der Elektrik
- teilweise Sanierungsbedarf

Lage & Umgebung

53842 Troisdorf / Oberlar - Oberlar

Entfernungen:

Autobahnanschluss A59: 3 Minuten

Bahnhof Troisdorf: 5 Minuten

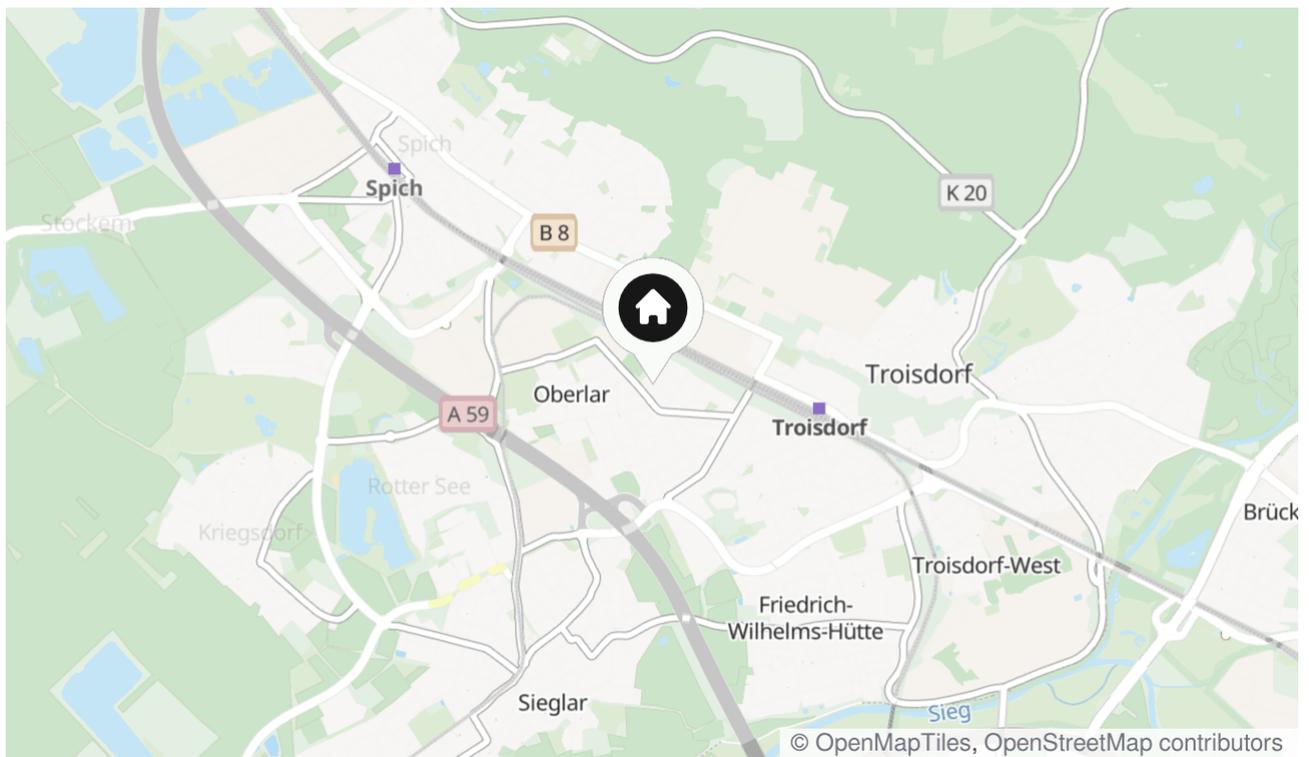
Flughafen Köln/Bonn: 12 Minuten

Bus: 230 Meter

Supermarkt: 1,2 Kilometer

Apotheke: 1,6 Kilometer

Restaurant: 650 Meter



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



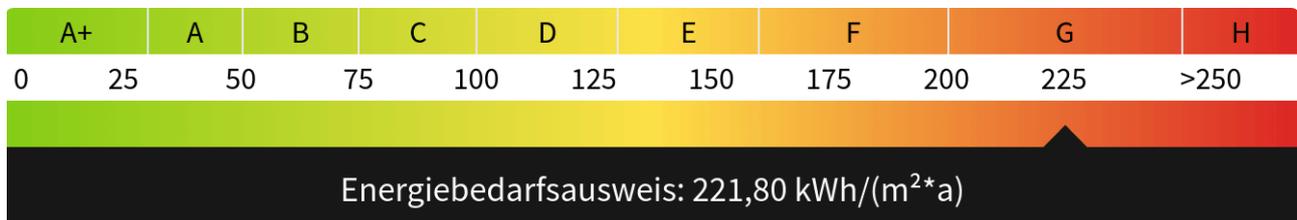
Energieausweis

Endenergiebedarf
221,80 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
ERDGAS_LEICHT

Gültig bis
20.10.2034





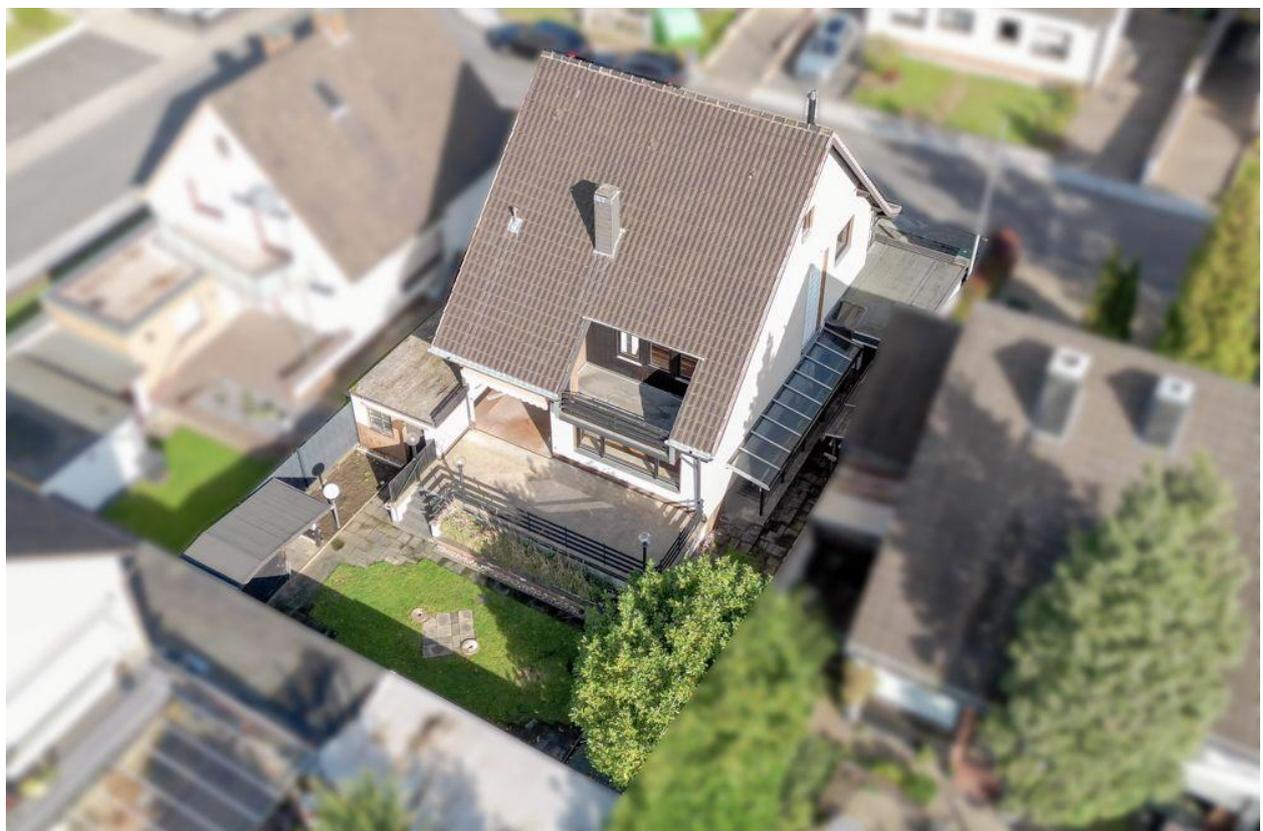
Außenansicht



Außenansicht



Gartenansicht



Luftbild



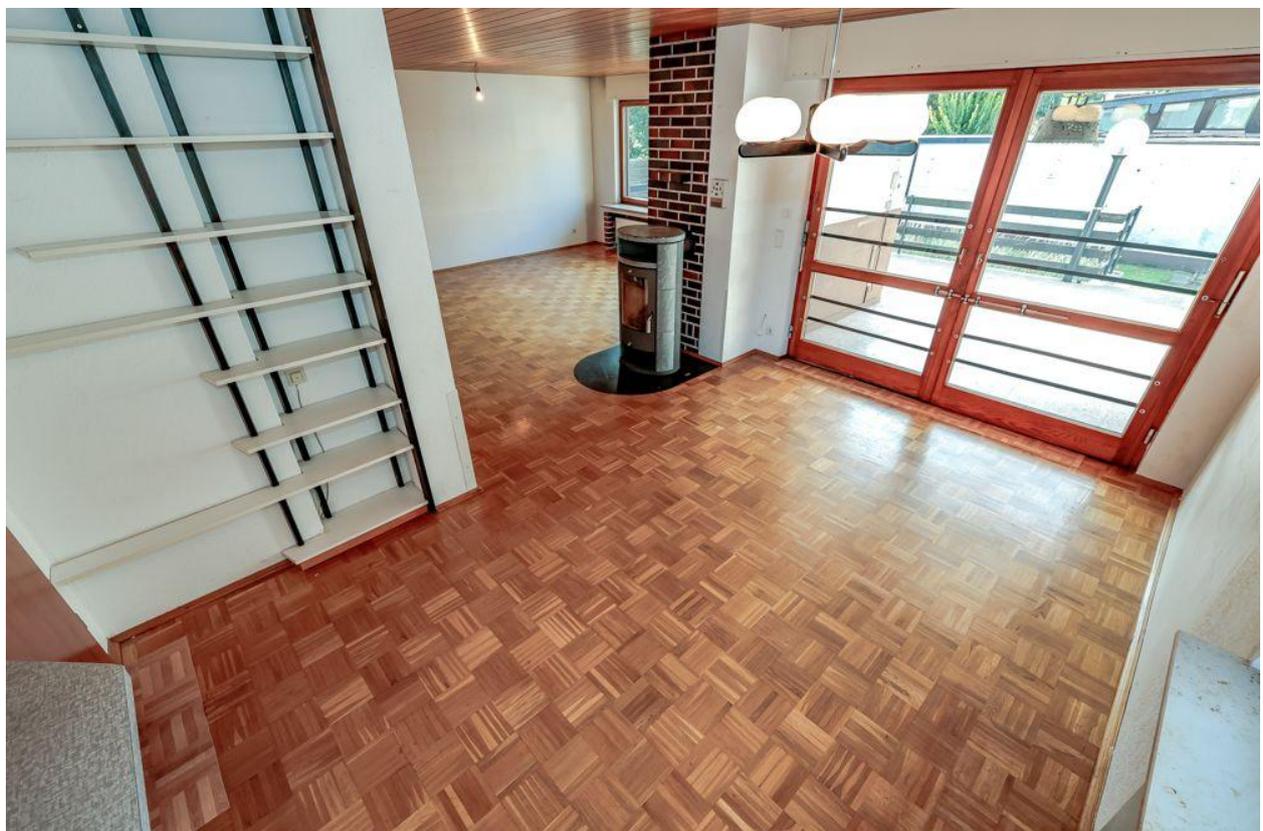
Luftbild



Terrasse



Wohn- und Essbereich mit Kamin



Essbereich



Wohnbereich



Küche



Gäste-WC mit Dusche Erdgeschoss



Zimmer 2 Obergeschoss



Zimmer 3 Obergeschoss



Zimmer 4 Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Hobbyraum Untergeschoss



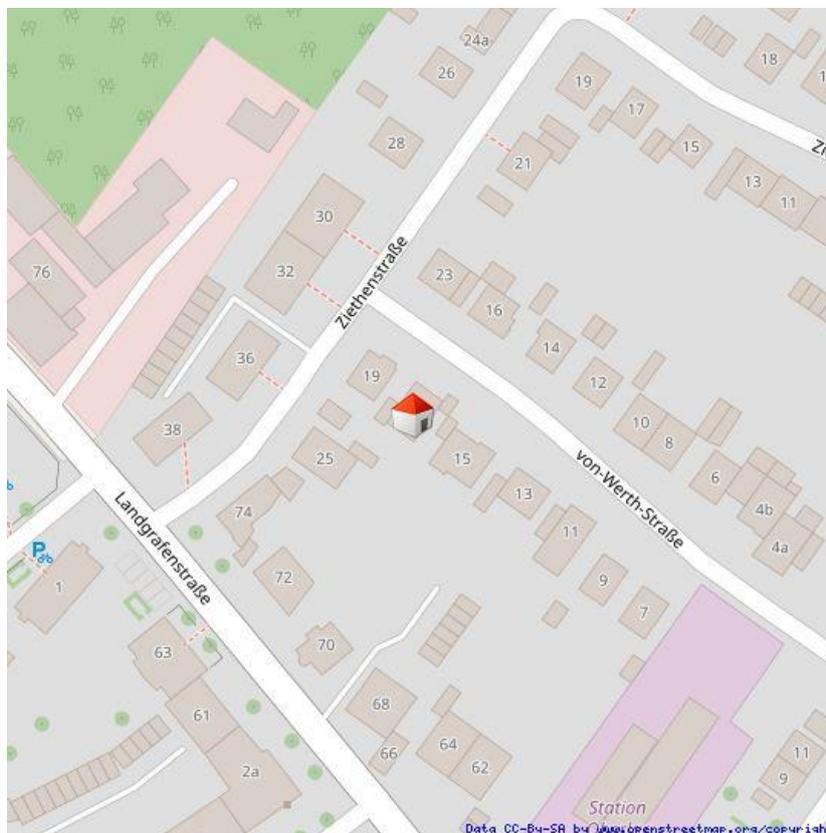
Badezimmer Untergeschoss



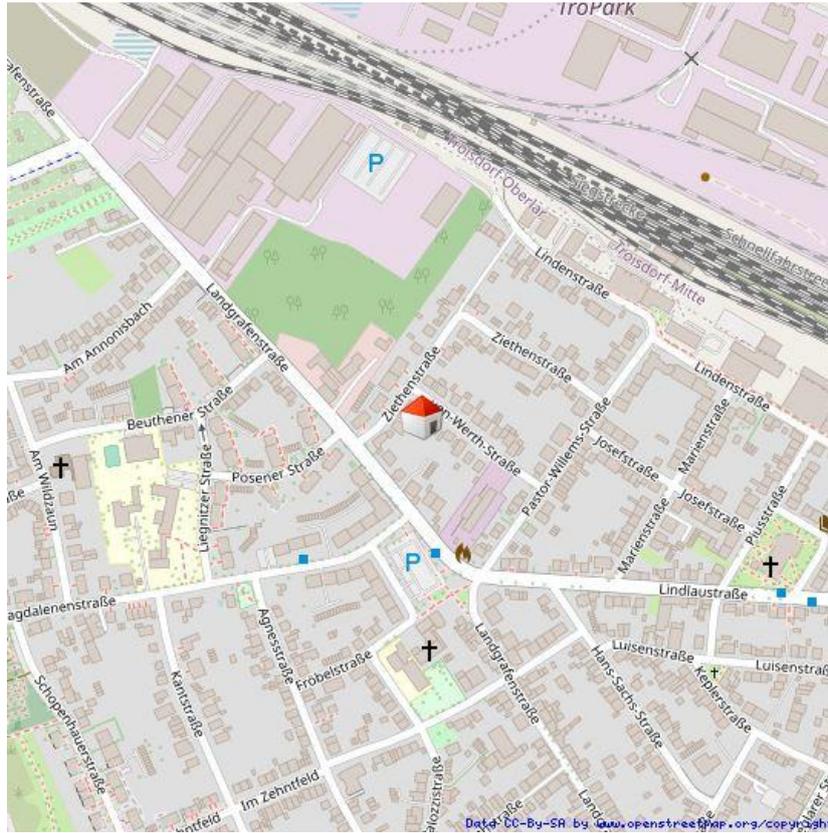
Waschküche Untergeschoss



Dachgeschoss



Lageplan



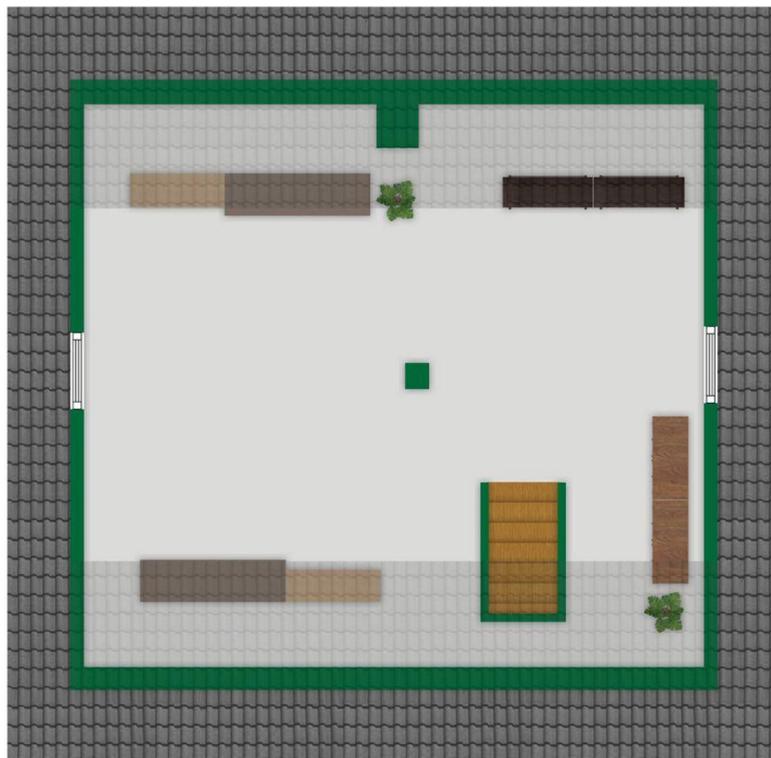
Lageplan



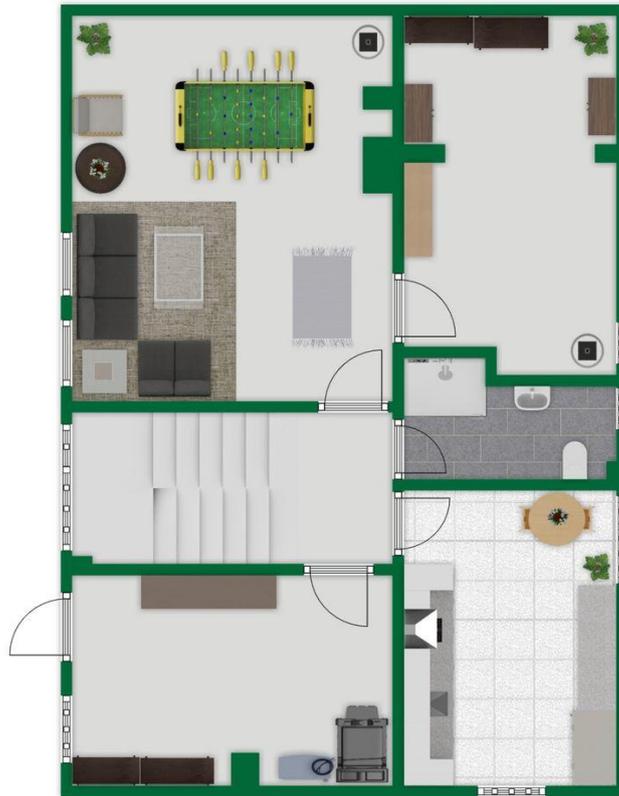
Grundriss-Skizze Erdgeschoss



Grundriss-Skizze Obergeschoss



Grundriss-Skizze Dachgeschoss



Grundriss-Skizze Untergeschoss



Grundriss-Skizze Außenbereich



Kontakt

Doering Immobilien

Herresbacher Straße 7

53639 Königswinter

Telefon: +49 2244 870 975

E-Mail: info@villenmakler.de

Ihr Ansprechpartner

Firma

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

