

Exposé

Penthouse in Troisdorf

Penthouse mit Blick über die Siegauen bis zum Siebengebirge.



Objekt-Nr. OM-430328

Penthouse

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:
M. Hanci

Lambertusstr. 36
53844 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	226,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	12,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine Penthouse-Wohnung mit 226 m² in einer bevorzugten Wohnlage, die durch eine traumhafte Ausstattung besticht. Von der Tiefgarage aus gelangen Sie direkt mit dem Aufzug in die Wohnung. Die Immobilie überzeugt durch eine luxuriöse, hochwertige Ausstattung und lichtdurchflutete Räume dank sehr großer Fenster. Der Blick erstreckt sich über die Siegauen bis hin zum Siebengebirge und schafft eine unvergleichliche, panoramische Aussicht. Zu den Highlights gehören eine klimatisierte Raumaufteilung, hochwertige Materialien, modernste Technik, die Komfort und Sicherheit erhöhen. Die gesamte Ausstattung zeichnet sich durch Exklusivität, Eleganz und höchsten Wohnkomfort aus.

Ausstattung

Das Haus bietet eine sehr hochwertige technische Ausstattung, mit Sole Wärmepumpe, Solarthermie Unterstützung, sowie andere energetische Vorteile. Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, wunderschöne Bädern mit bodengleiche Dusche, und klimatisierten Wohnräumen. Die wunderschöne hochwertige Einbauküche mit Glasfronten fügt sich sehr schön in das Penthouse ein, die Terrassen mit WPC Böden, und Paola Dach. Für wunderschöne Sommertage. usw....

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Troisdorf-Mülleken ist eine bevorzugte, ruhige Wohnlage im Rhein-Sieg-Kreis, die dörflichen Charme mit hoher Lebensqualität verbindet. Mit rund 1850 Einwohnern, geprägt bietet der Ortsteil direkten Zugang zu den Siegauen, eine solide Infrastruktur (Grundschule, Kita) und eine sehr gute Anbindung an Bonn und Köln, ideal für Naturliebhaber und Pendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Straßenseite

Exposé - Galerie



Gartenseite



Gartenblick

Exposé - Galerie



Rückseite



Straßenseite

Exposé - Galerie



Blick



Terrasse

Exposé - Galerie



Lounge



Offenes Terrassendach

Exposé - Galerie



Blick



Terrasse

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Wohnraum

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Zuwegung



Haueingang

Exposé - Galerie

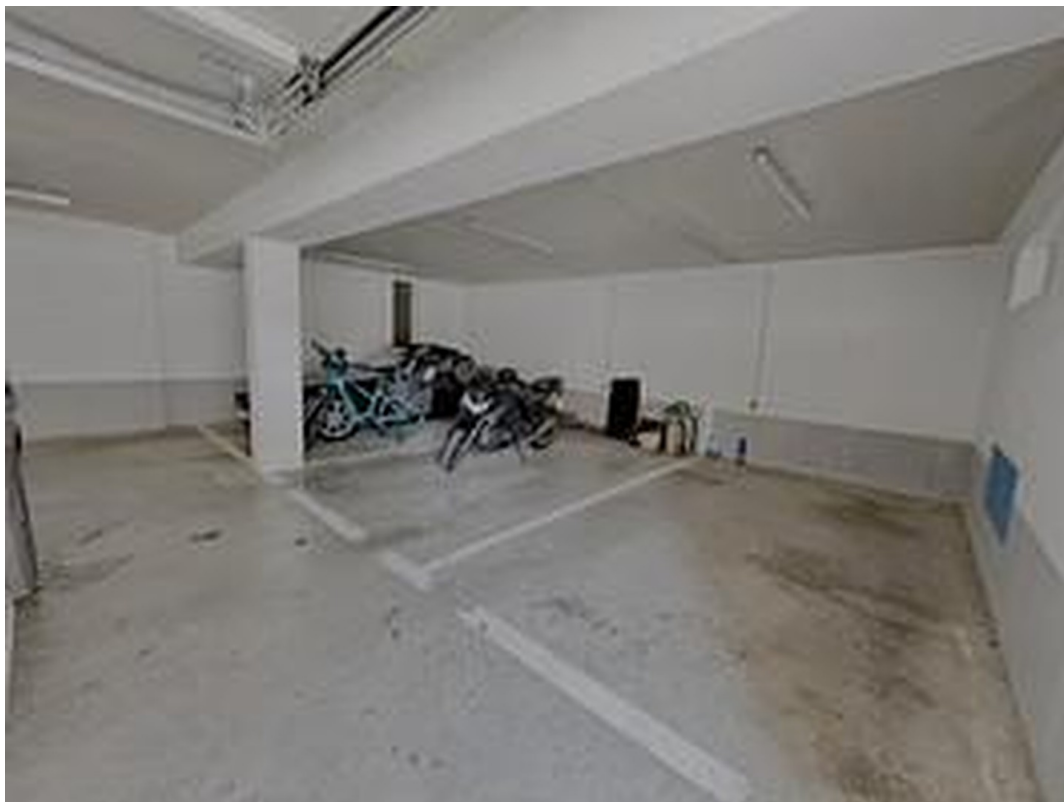


Haustüre



Tiefgaragen-Einfahrt

Exposé - Galerie



Tiefgarage



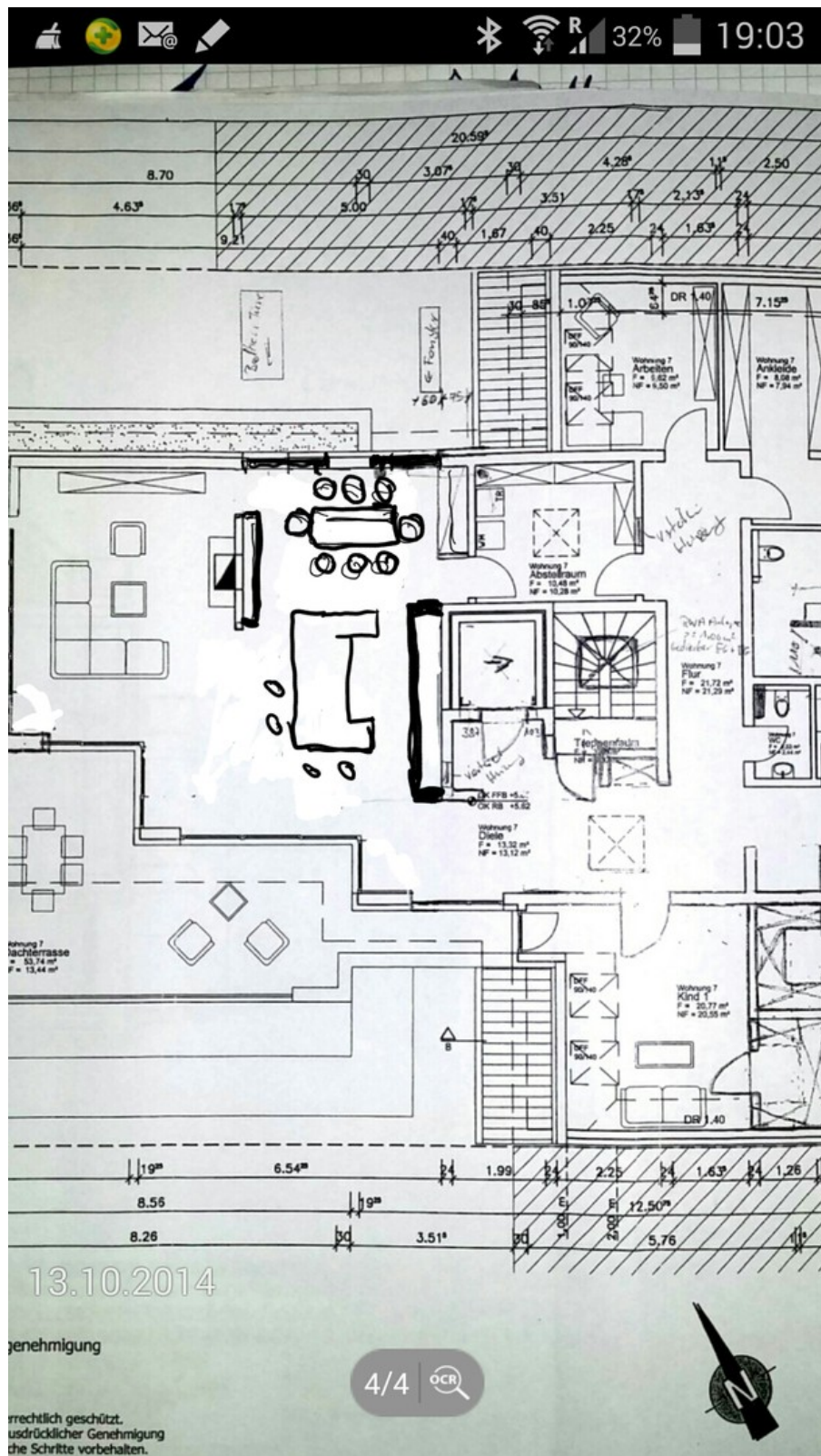
Aufzug

Exposé - Galerie



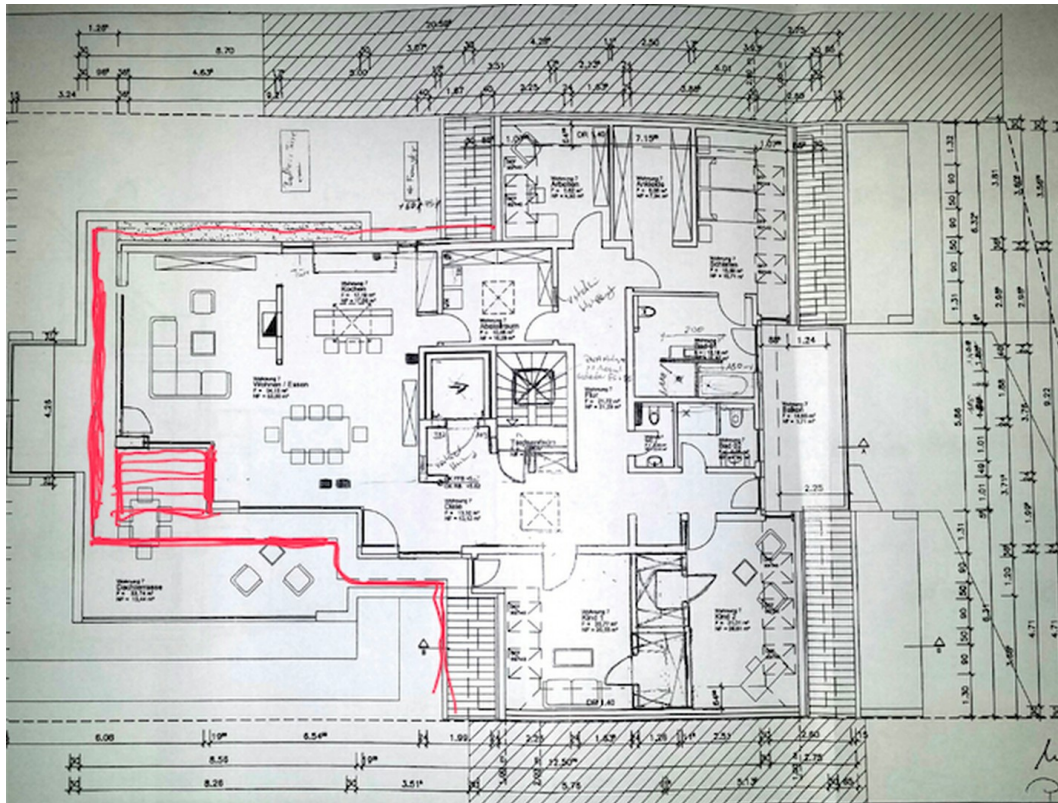
Aufzug

Exposé - Grundrisse

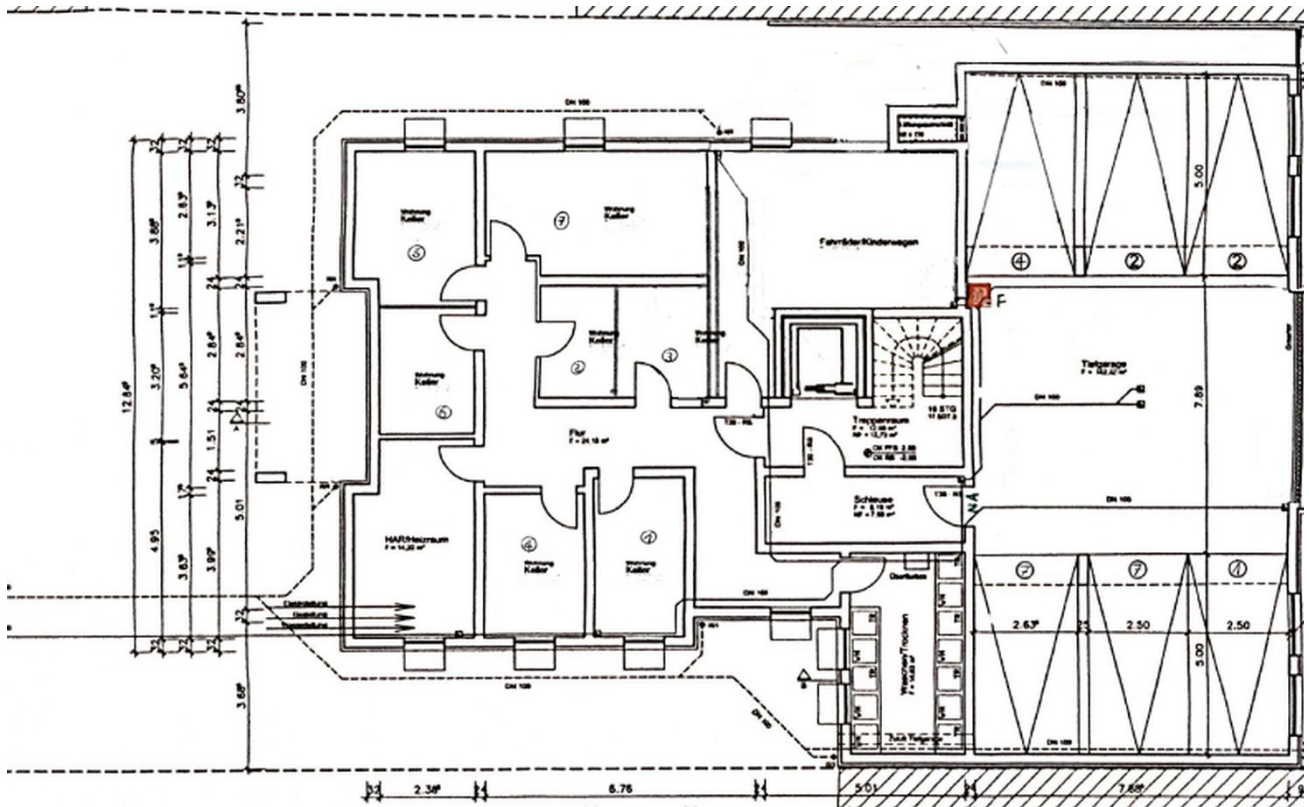


Küchenplan

Exposé - Grundrisse



Plan Penthouse



2 x TG 7 / Keller 7

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

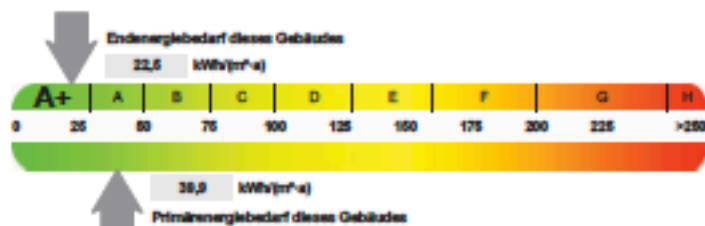
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2024-005416669

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,4 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 38,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 40,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Ist-Wert: 0,38 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,45 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubau

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4708-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18588
- ☐ Regelung nach § 21 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

22,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

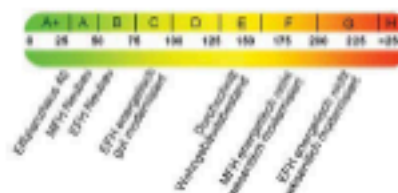
Art	Dedungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	200,0 %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um unterrichteten Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in der Praxis zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlaubende Eingabewerte führen zu einer Überschätzung des tatsächlichen Energieverbrauchs. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind ziffische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus