

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Troisdorf

### Penthouse mit Blick über die Siegauen bis zum Siebengebirge.



Objekt-Nr. **OM-430328**

**Dachgeschosswohnung**

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 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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-Müllekoen 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Straßenseite

# Exposé - Galerie



Straßenseite



Gartenseite

# Exposé - Galerie



Gartenblick



Rückseite

# Exposé - Galerie



Straßenseite



Blick

# Exposé - Galerie



Terrasse



Offenes Terrassendach

# Exposé - Galerie



Blick



Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Haustüre

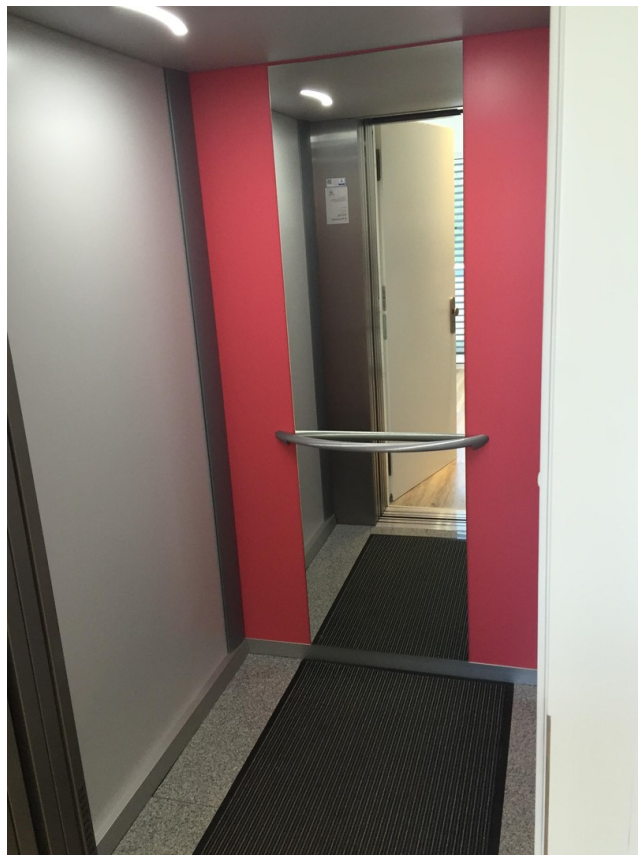


Tiefgaragen-Einfahrt

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Aufzug

# Exposé - Galerie



Master Bad



Badewanne



Barriere freie Dusche

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Hauswirtschaftsraum



G WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Begehbarer Kleiderschrank



Begehbarer Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



Balkon mit Blick in die Siegau

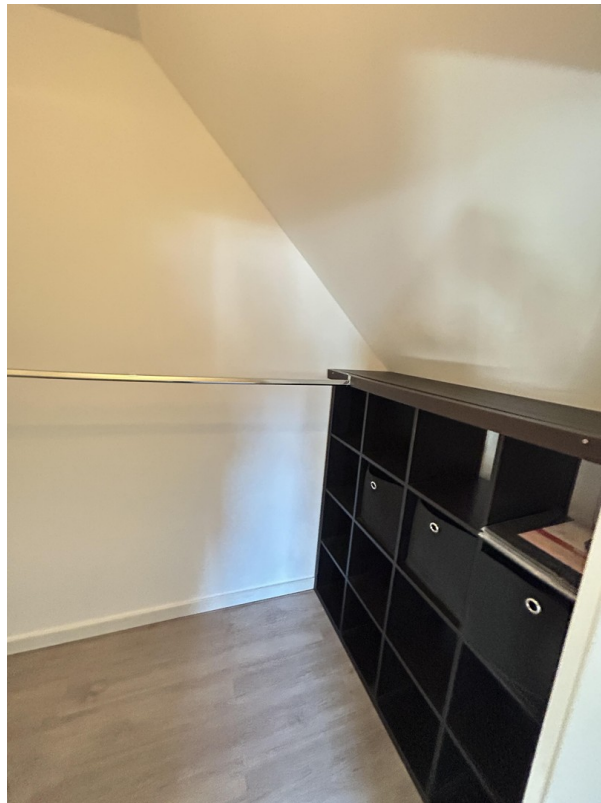


Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



Kleiderschrank



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Hausflur



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



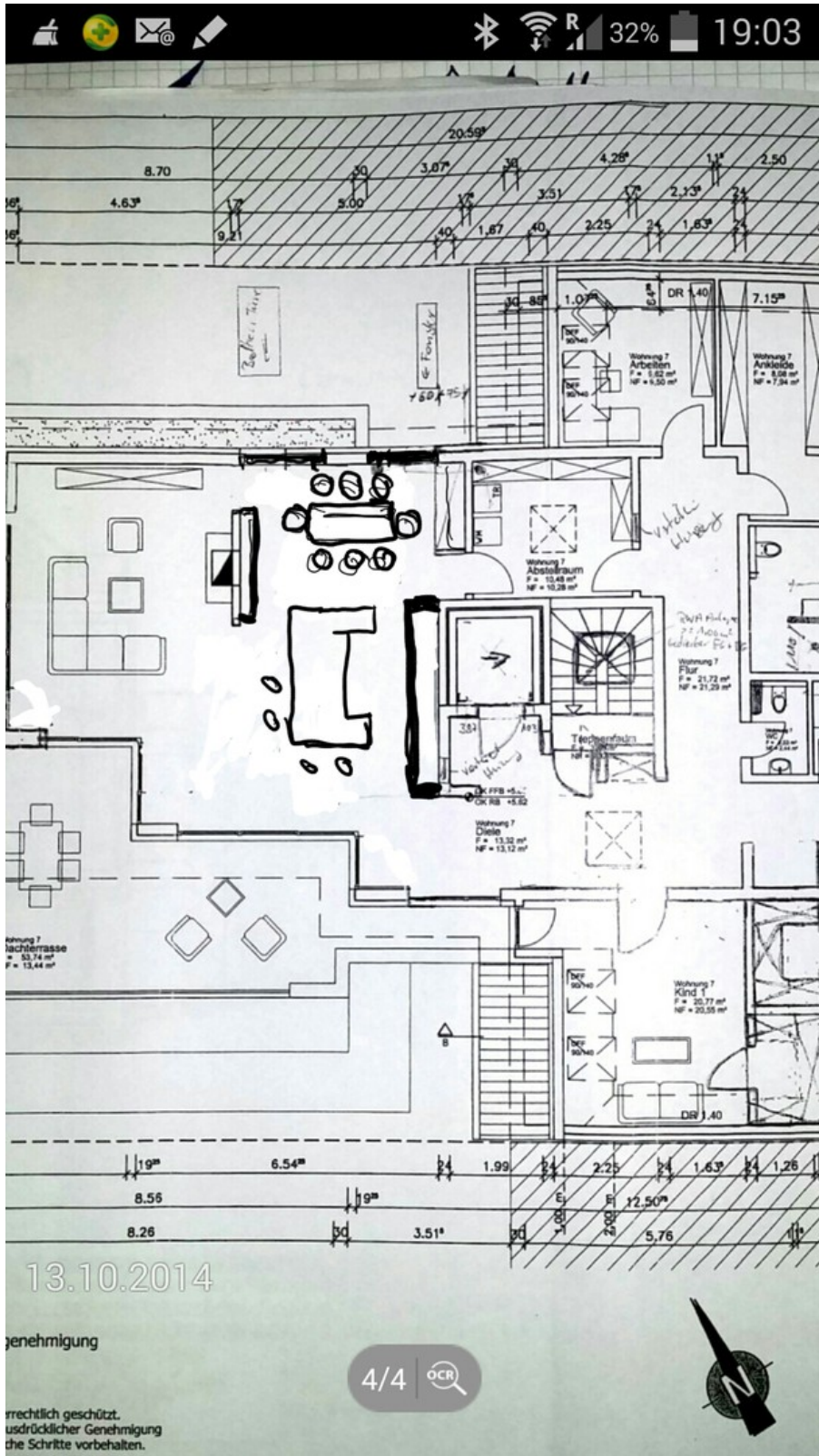
Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Grundrisse



Küchenplan



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

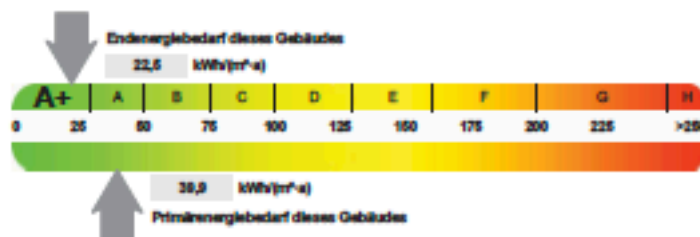
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2024-005416669

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 38,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 40,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub>

Ist-Wert: 0,38 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,48 W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Sonstige Wärmevorschriften bei Neubau

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4708-6 und DIN V 4705-10
- 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/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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 Einsparung<sup>3</sup>

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  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG bestmögliche Berechnung des Energiebedarfs unter verschiedenen Verfahren zu, die in der Praxis zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlaubte angegebene Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind ziffrische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> MFR: Mehrfamilienhaus, MFI: Mehrfamilienhaus