

# Exposé

## Wohnung in Troisdorf

### Sehr schöne 3 Zim. Wohnung an den Siegaunen



Objekt-Nr. OM-430487

#### Wohnung

Verkauf: **429.700 €**

Ansprechpartner:  
M. Hanci

lambertusstr. 36  
53844 Troisdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,50 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	19.900 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine Hochpaterre-Wohnung mit 93 m<sup>2</sup> in einer bevorzugten Wohnlage, die durch eine traumhafte Ausstattung besticht. Von der Tiefgarage aus gelangen Sie mit dem Aufzug an die Wohnung. Die Immobilie überzeugt durch eine luxuriöse, hochwertige Ausstattung und lichtdurchflutete Räume dank sehr großer Fenster. Der Blick erstreckt sich in Richtung Siegauen und schafft eine unvergleichliche, wohlfüllende Aussicht. Zu den Highlights gehören ein Balkon, 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, wunderschönem Bad mit bodengleiche Dusche, und Geste WC. Die Terrassen ähnlicher Balkon mit WPC Bode. Für wunderschöne Sommertage. usw....

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energieträger: Erdwärme/ Sole

Solarthermie Elektrische Rollläden, Netzwerkkabel, Satellitenanlage

## Lage

Troisdorf-Mülleikoven 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 (im Umkreis von 5 km):

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

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Straßenseite

# Exposé - Galerie



Haus



Tiefgaragenzufahrt



# Exposé - Galerie



Hautüre



Hauszuweg

# Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Balkon-Blick



Blick

# Exposé - Galerie



Bad



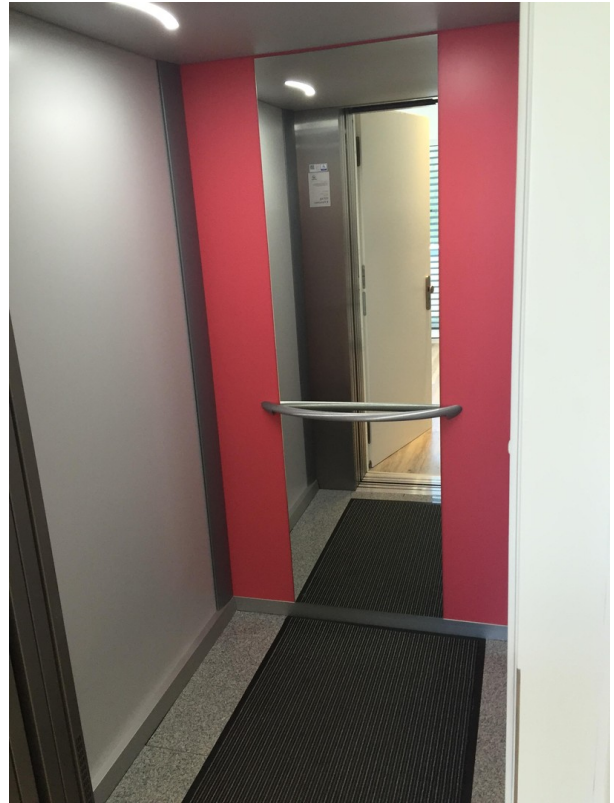
Bad



# Exposé - Galerie



Blick

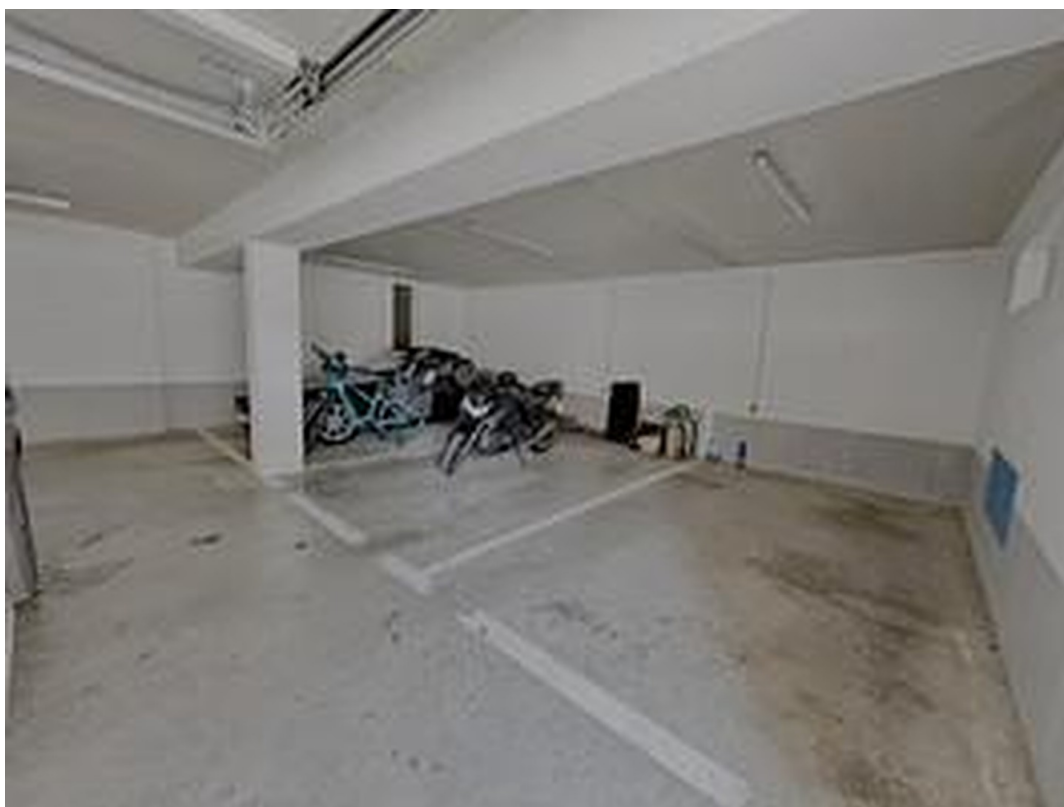


Aufzug



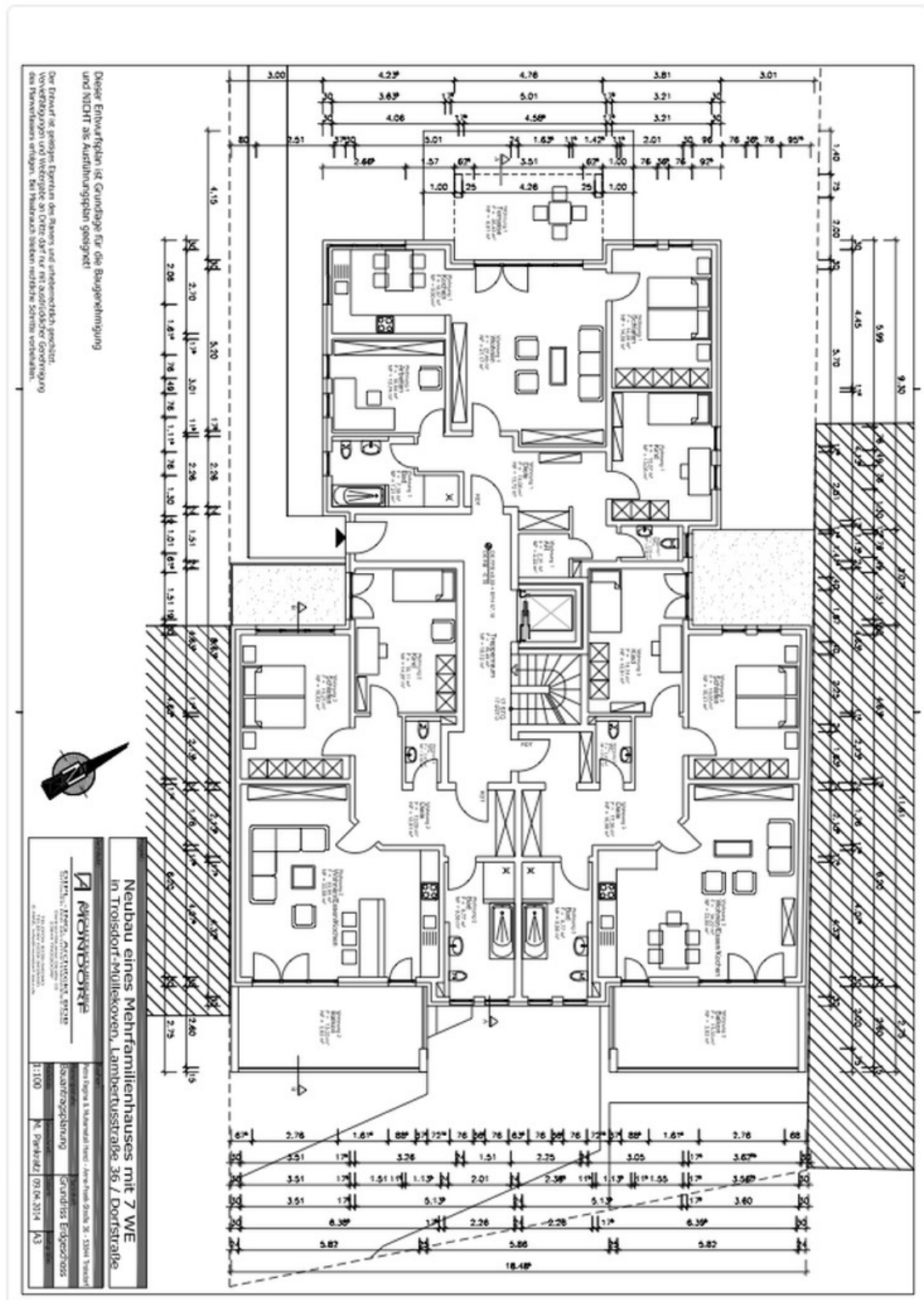
Aufzug

# Exposé - Galerie



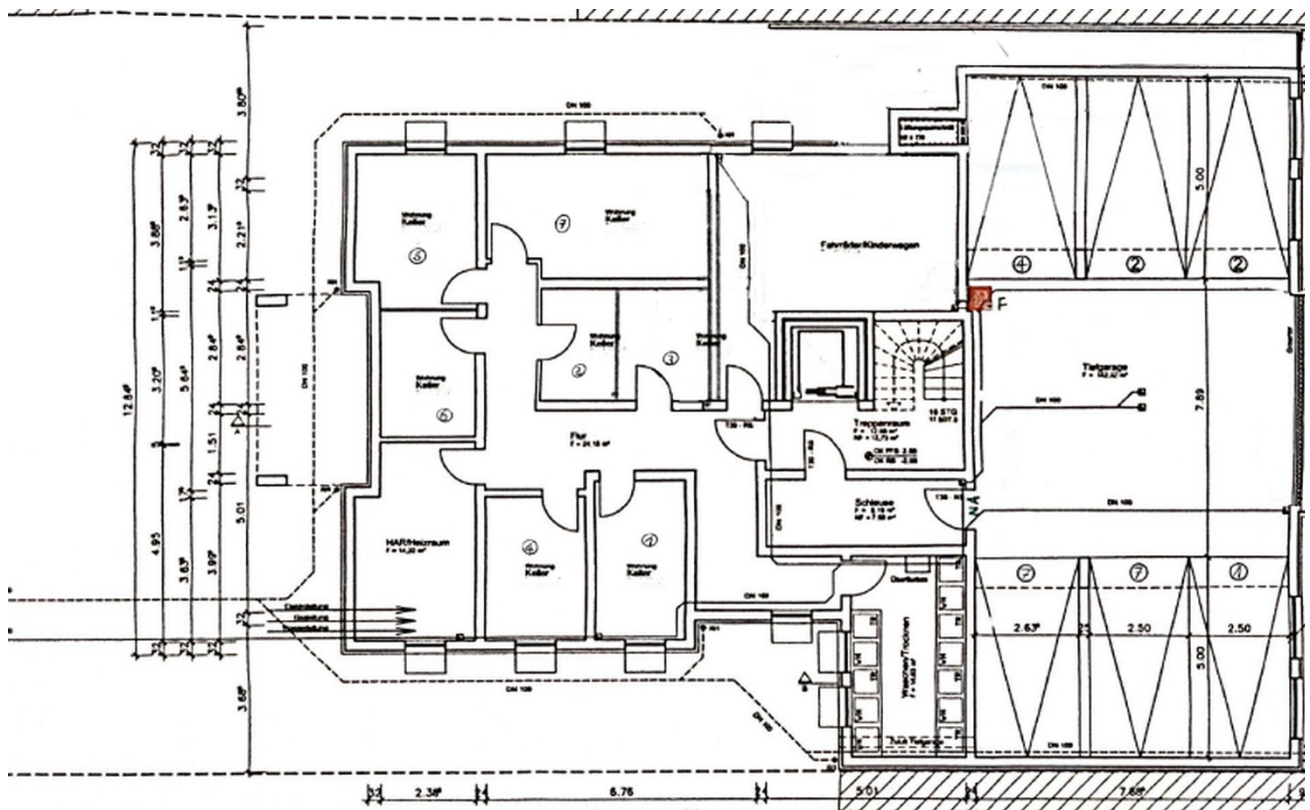
Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



TG 2 / Keller 2

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

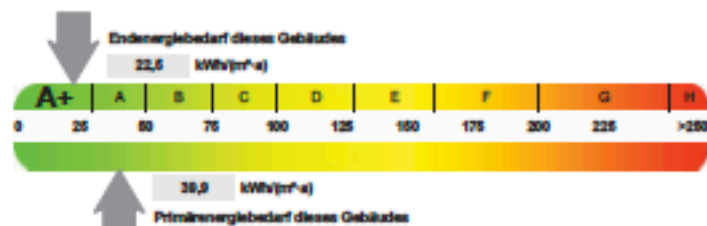
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2024-005416669

2

## Energiebedarf

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



### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</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>tr</sub>

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

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



## 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 für die Berechnung des Energiebedarfs sind z. B. 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> EPH: Einzelstufenhaus, MPH: Mehrstufenhaus