

Exposé

Wohnung in Troisdorf

Sehr schöne 3 Zim. Wohnung an den Siegauen



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 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,50 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	19.900 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine Hochpaterre-Wohnung mit 93 m² 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, wohlfühlende 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-Müllekoven 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):

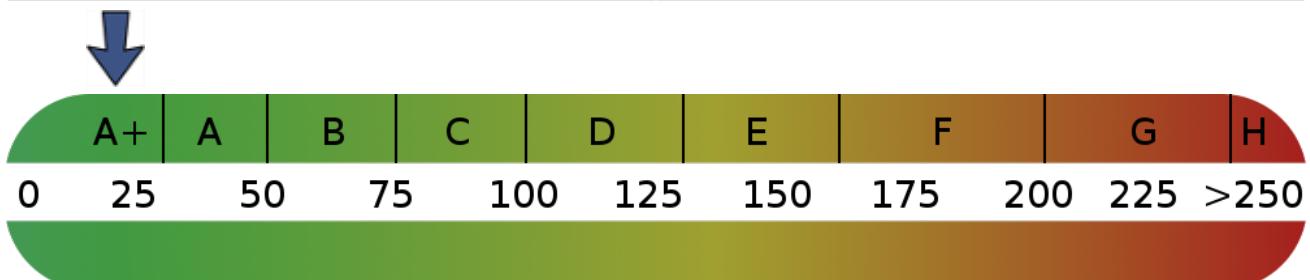
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Straßenseite

Exposé - Galerie



Haus

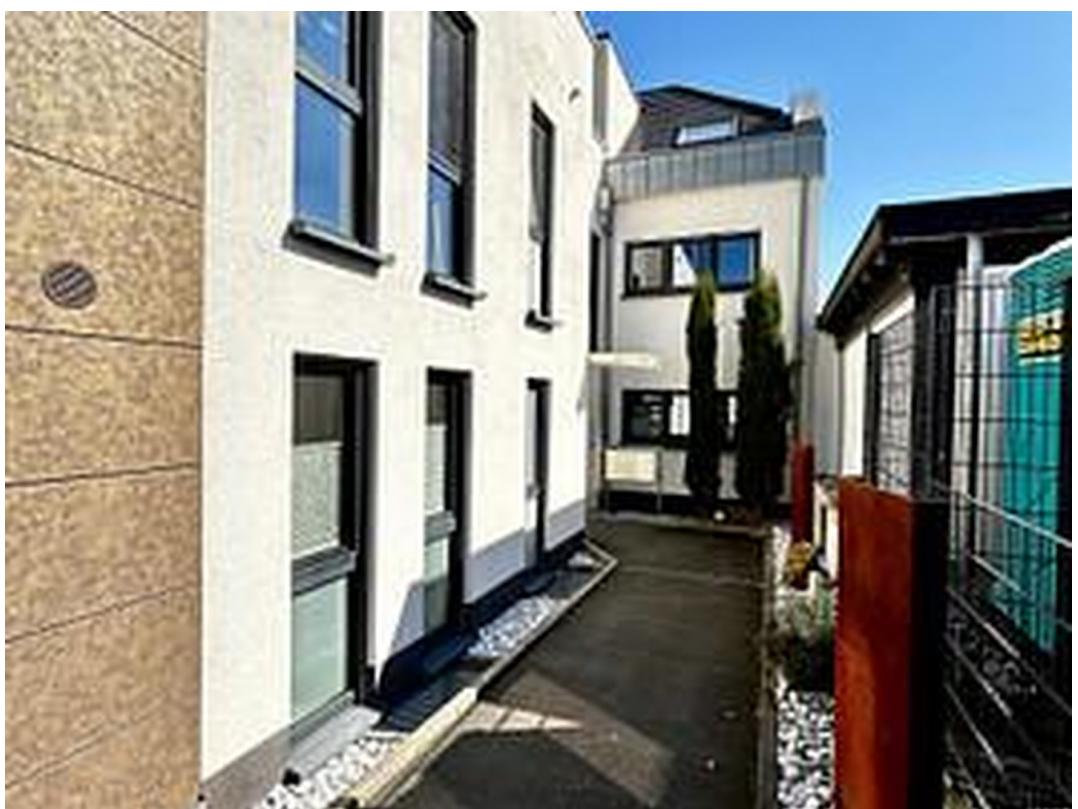


Tiefgaragenzufahrt

Exposé - Galerie



Hautüre



Hauszuweg

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Balkon-Blick



Blick

Exposé - Galerie



Bad

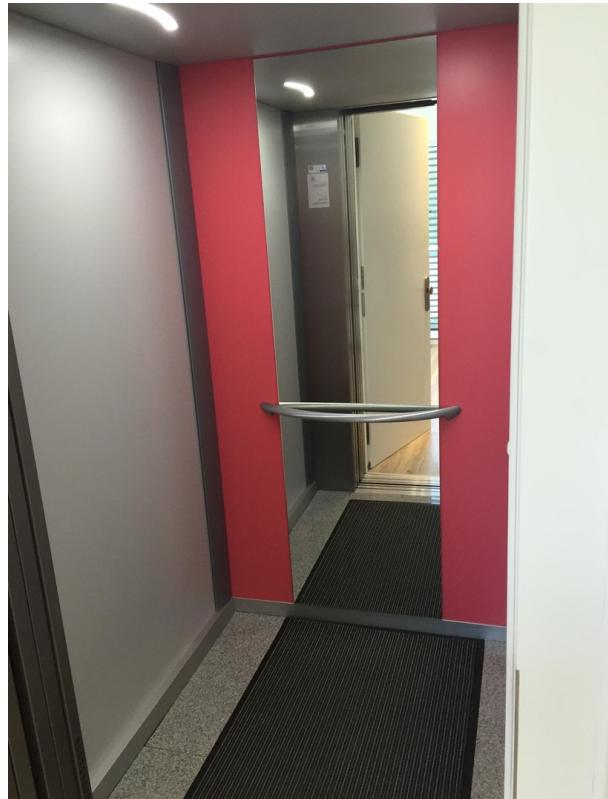


Bad

Exposé - Galerie



Blick

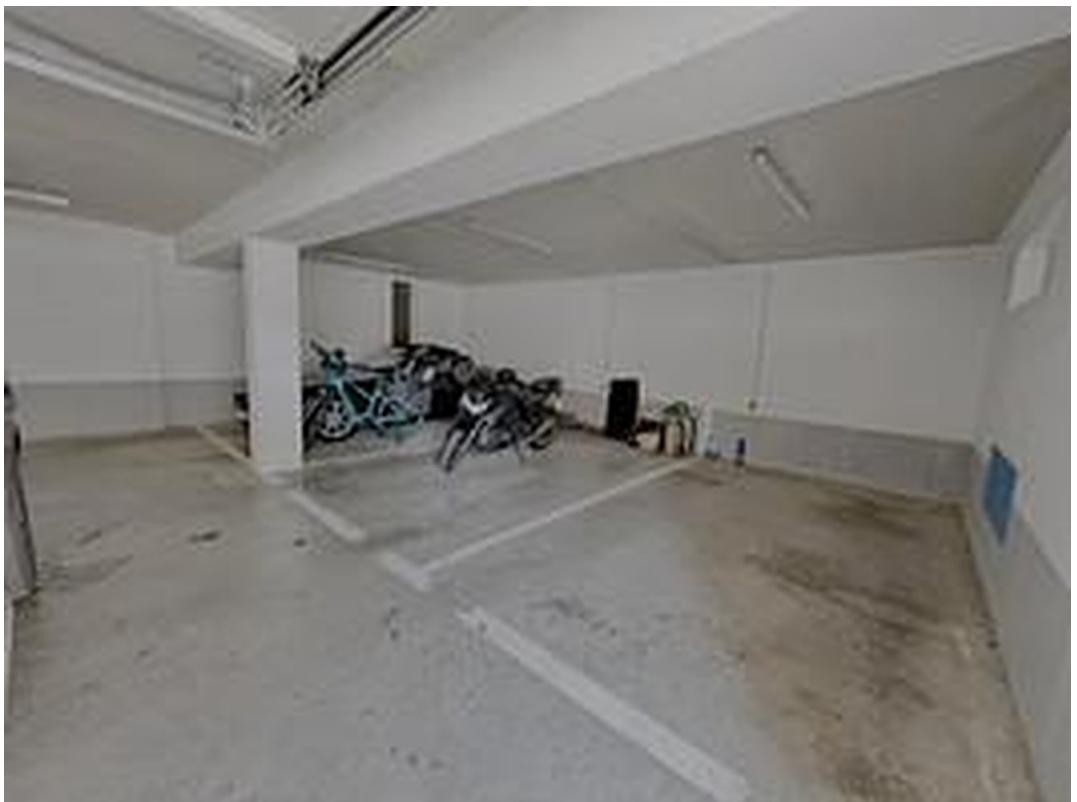


Aufzug



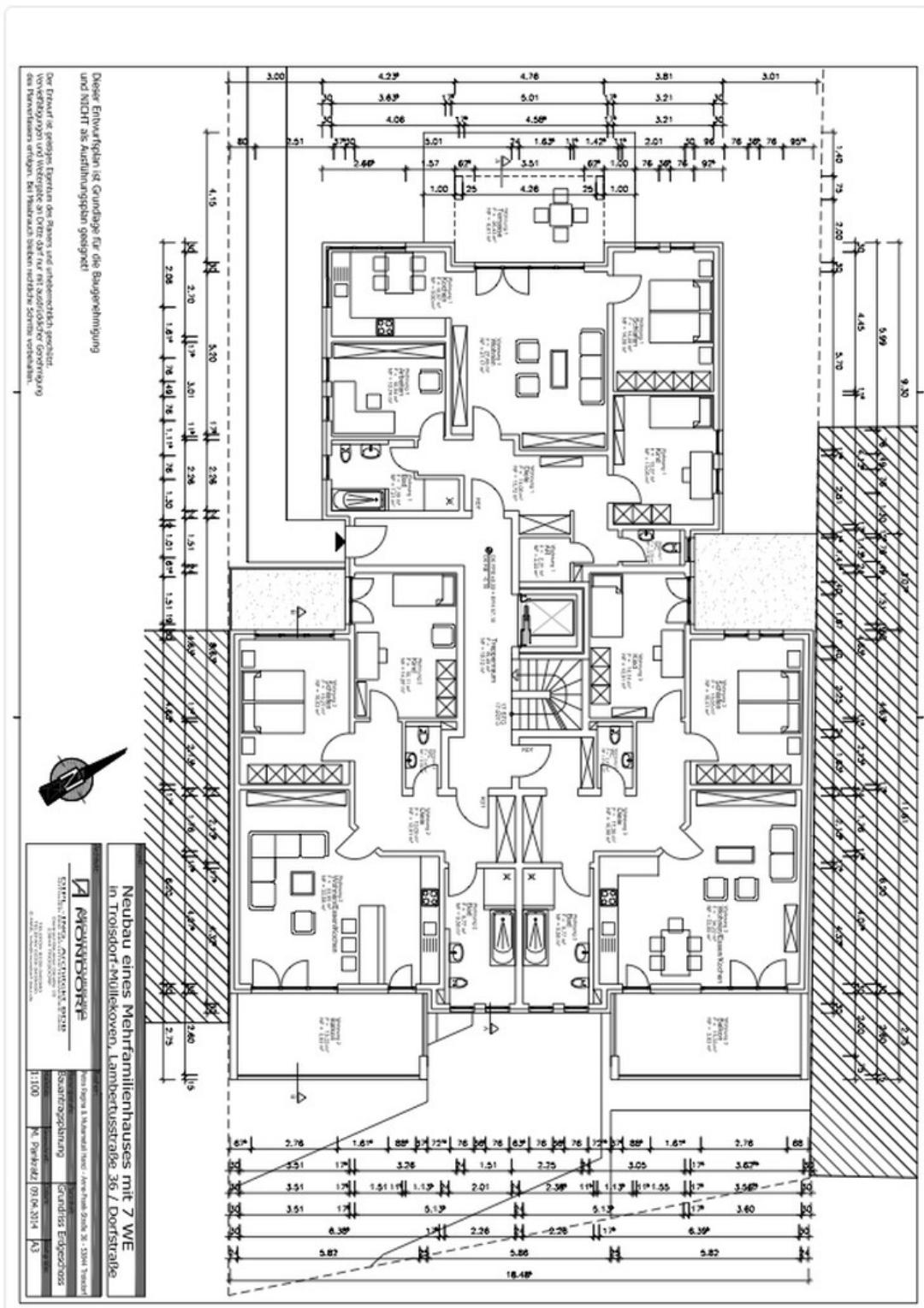
Aufzug

Exposé - Galerie

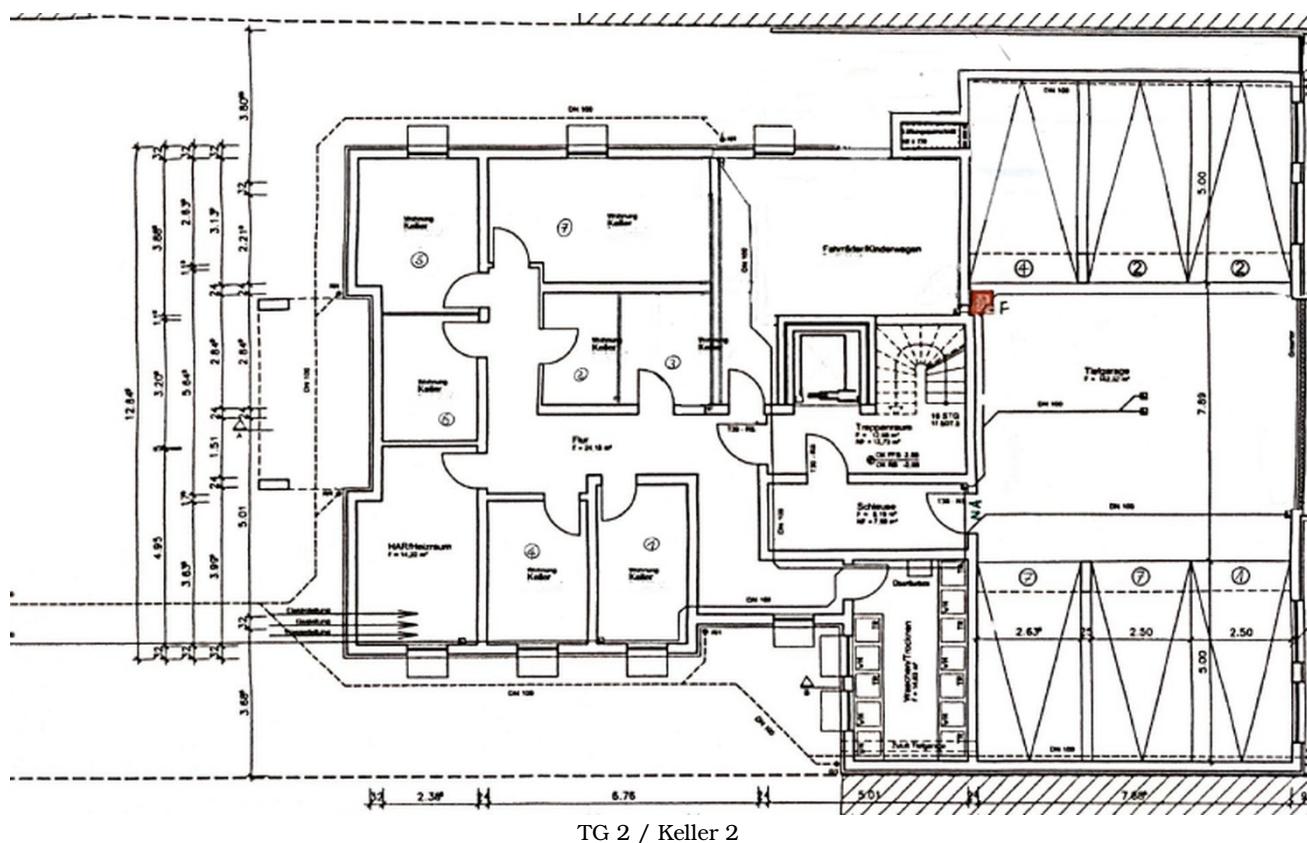


Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

8. August 2020

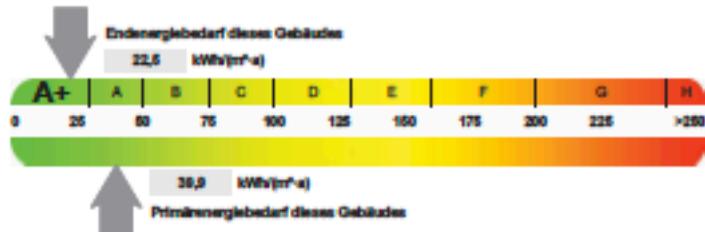
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005416669

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,4 kg CO₂-Äquivalent /m²·a



Anforderungen gemäß § 100²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 38,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 40,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäuderohre H₁

Ist-Wert 0,38 W/m²K Anforderungswert 0,40 W/m²K

Stromdurchfluss Wärmeleistung bei Neubau

eingehalten

Zur Berechnung herangezogenen verwendeten Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4708-8 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 21 GRG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

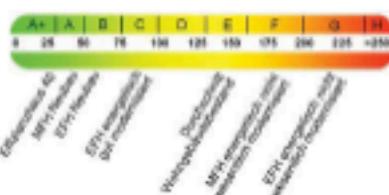
22,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichtbefüllung:
Gebäudemodus und Umweltmodus	100,0 %	200,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	200,0 %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Maßnahmen zur Einsparung⁵

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 Pflichtbefüllung: _____ %

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen abweichender Randbedingungen ergeben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Staats sind zulässige Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_u), 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 § 10 Absatz 2 GRG

³ nur bei Neubau

⁴ EPH: Einzelnenhaus, MFH: Mehrfamilienhaus