

Exposé

Penthouse in Troisdorf

Penthouse mit Blick über die Siegauen bis zum Siebengebirge.



Objekt-Nr. OM-434913

Penthouse

Vermietung: **2.489 € + NK**

Ansprechpartner:
M. Hanci

Lambertusstr.36
53844 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2015
Etagen	1
Zimmer	5,50
Wohnfläche	226,00 m²
Nutzfläche	12,00 m²
Energieträger	Erdwärme
Summe Nebenkosten	350 €
Miete Garage/Stellpl.	80 €

Übernahme	sofort
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

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, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

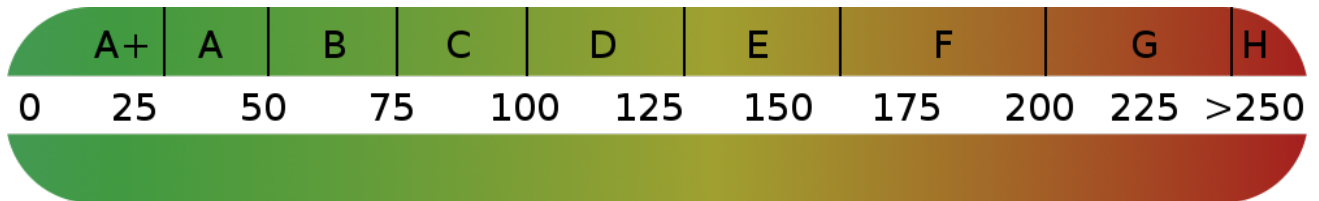
Troisdorf-Müllekoen ist eine bevorzugte, ruhige Wohnlage im Rhein-Sieg-Kreis, die dörflichen Charme mit hoher Lebensqualität verbindet. Mit rund 1850 Einwohnern, geprägt bietet der Ortsteil direkten Zugang zu den Siegauen, eine solide Infrastruktur (Grundschule, Kita) und eine sehr gute Anbindung an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

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Der Abend



Hauszugang

Exposé - Galerie



Hauseingang



Haus Rückseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Dachterrasse mit Pergola



Terrasse

Exposé - Galerie



GWC



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Ankleide Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3

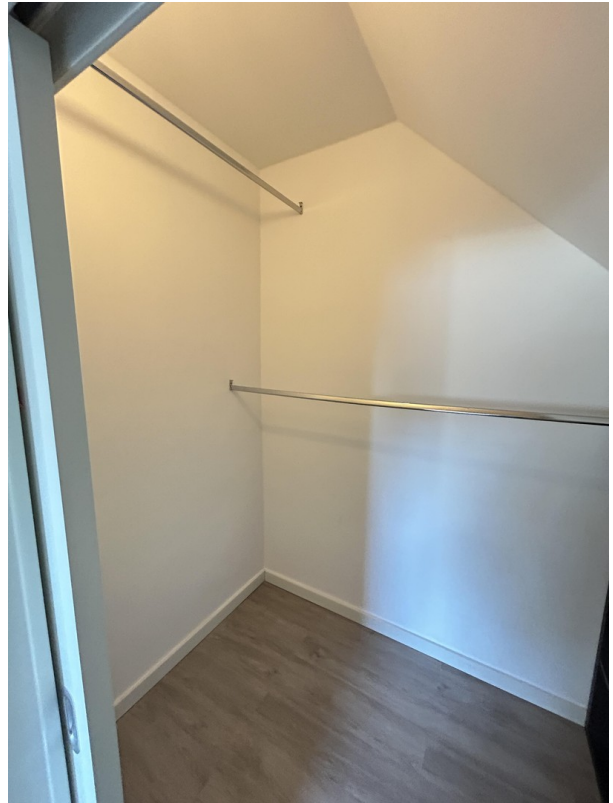


Ankleide Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Bad 2



Ankleide Schlafzimmer 3



Master Bad

Exposé - Galerie



Master Bad Dusche



Master Bad Badewanne

Exposé - Galerie



Ankleide Schlafzimmer 2



Dachterasse mit Pergola

Exposé - Galerie

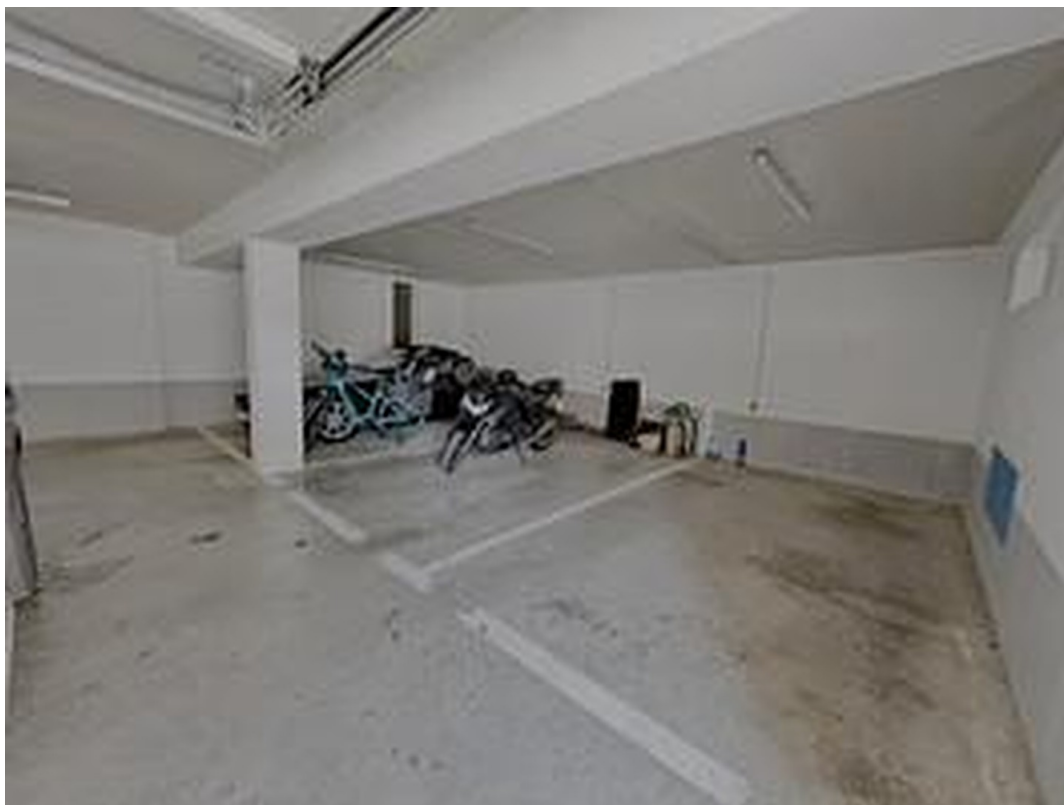


Balkon



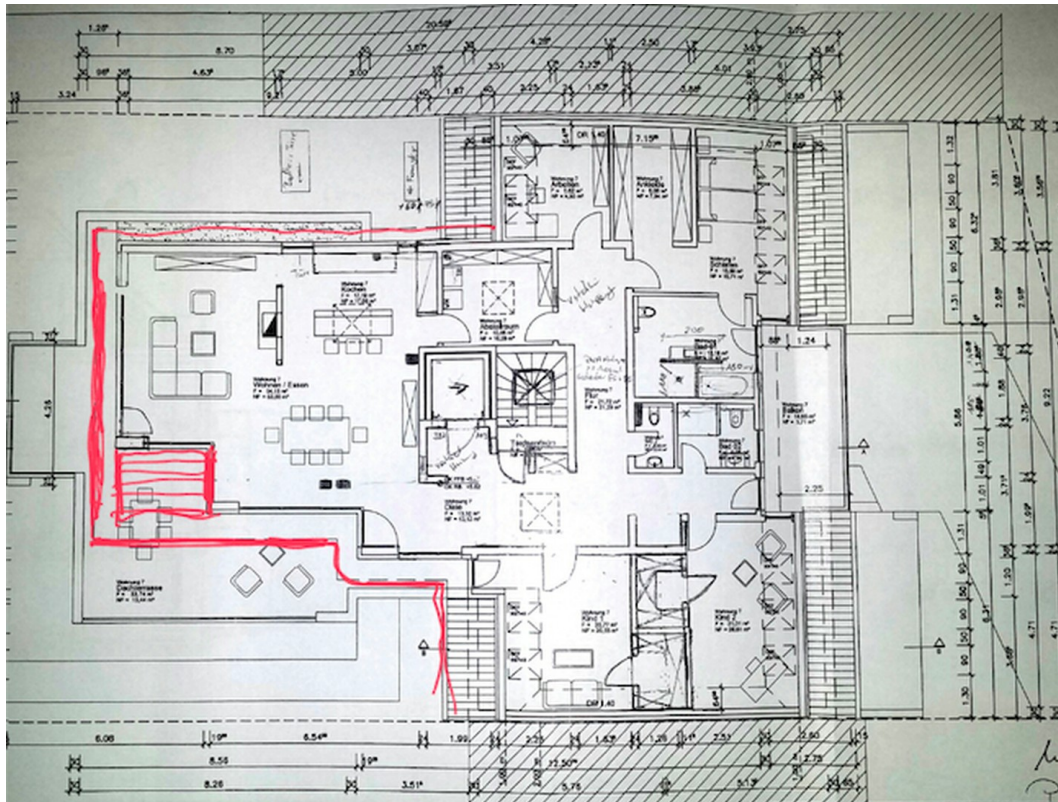
Aufzug

Exposé - Galerie



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Penthouse Plan

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

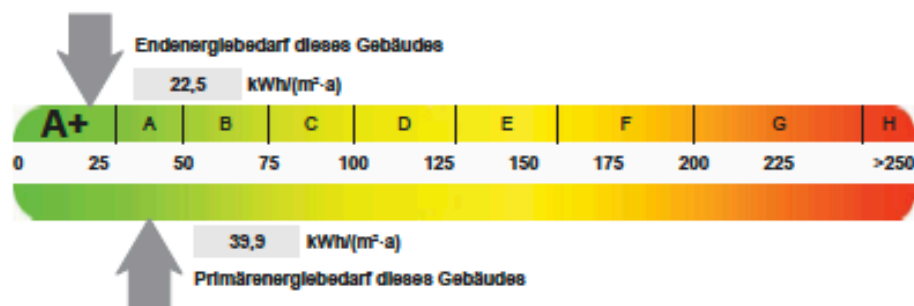
Registriernummer:

NW-2024-005416669

2

Energiebedarf

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



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 39,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 40,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ³

Ist-Wert: 0,38 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,48 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

22,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

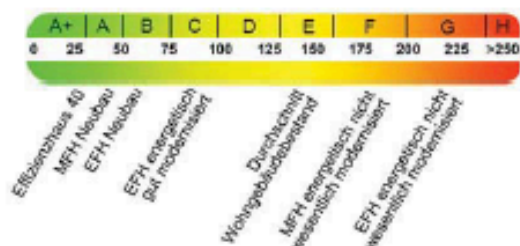
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	200,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische 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 § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus