

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Troisdorf

### Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-465568**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Atilla Erkus

53840 Troisdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1964	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	232,83 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	82,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein umfassend modernisiertes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 mit drei Wohneinheiten sowie einem vermieteten Büro im Untergeschoss. Das Objekt wurde im Jahr 2016 umfangreich saniert und modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Immobilie eignet sich ideal als Kapitalanlage mit soliden Mieteinnahmen oder auch als Mehrgenerationenhaus.

Wohnfläche: 232,83 qm

Grundstück: 230 qm

Modernisierungen / Sanierungen (2016)

Folgende Arbeiten wurden umfassend erneuert bzw. modernisiert:

- Neue Fassadendämmung und neue Außenfassade
- Neue Fenster
- Dachgeschoss vollständig ausgebaut, gedämmt und erneuert
- Erneuerung der Elektroleitungen
- Erneuerung der Wasserleitungen
- Neue Heizkörper
- Neue Bodenbeläge
- Wände neu verputzt und renoviert
- Neue Innentüren
- Badezimmer vollständig modernisiert
- Neue Fliesen und Sanitärobjekte

Aufteilung der Wohnungen

Erdgeschosswohnung

- 4 Zimmer
- ca. 85,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon
- Terrasse
- Gartenanteil

Aufteilung:

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

- Küche
- Badezimmer
- Diele

Kaltmiete: 760 € monatlich

---

#### 1. Obergeschoss

- 4 Zimmer
- ca. 82,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon

Aufteilung:

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Diele

Kaltmiete: 1.100 € monatlich

---

#### Dachgeschosswohnung

- 2 Zimmer
- ca. 65,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Aufteilung:

- Große Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer

Kaltmiete: 800 € monatlich

---

#### Büro / Untergeschoss

Im Keller-/Untergeschoss befindet sich zusätzlich ein vermietetes Büro.

Miete Büro & Garten: 250 € monatlich

---

#### Mieteinnahmen

EinheitMonatliche Kaltmiete

Erdgeschoss760 €

1. Obergeschoss 1.100 €

Dachgeschoss 800 €

Büro + Garten 250 €

Gesamte Kaltmiete

2.910 € monatlich

34.920 € jährlich

---

Energieausweis

- Energieeffizienzklasse: F
- Endenergiebedarf: 170,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

Besondere Highlights

- Umfangreiche Sanierung und Modernisierung
- Drei gut geschnittene Wohnungen
- Balkon, Terrasse und Garten
- Vermietetes Büro im Untergeschoss
- Solide und stabile Mieteinnahmen
- Attraktive Kapitalanlage
- Dachgeschoss komplett erneuert
- Gepflegter Gesamtzustand

## **Ausstattung**

Besondere Highlights

- Umfangreiche Sanierung und Modernisierung
- Drei gut geschnittene Wohnungen
- Balkon, Terrasse und Garten
- Vermietetes Büro im Untergeschoss
- Solide und stabile Mieteinnahmen
- Attraktive Kapitalanlage
- Dachgeschoss komplett erneuert
- Gepflegter Gesamtzustand

Modernisierungen / Sanierungen (2016)

Folgende Arbeiten wurden umfassend erneuert bzw. modernisiert:

- Neue Fassadendämmung und neue Außenfassade
- Neue Fenster
- Dachgeschoss vollständig ausgebaut, gedämmt und erneuert

- Erneuerung der Elektroleitungen
- Erneuerung der Wasserleitungen
- Neue Heizkörper
- Neue Bodenbeläge
- Wände neu verputzt und renoviert
- Neue Innentüren
- Badezimmer vollständig modernisiert
- Neue Fliesen und Sanitärobjekte

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



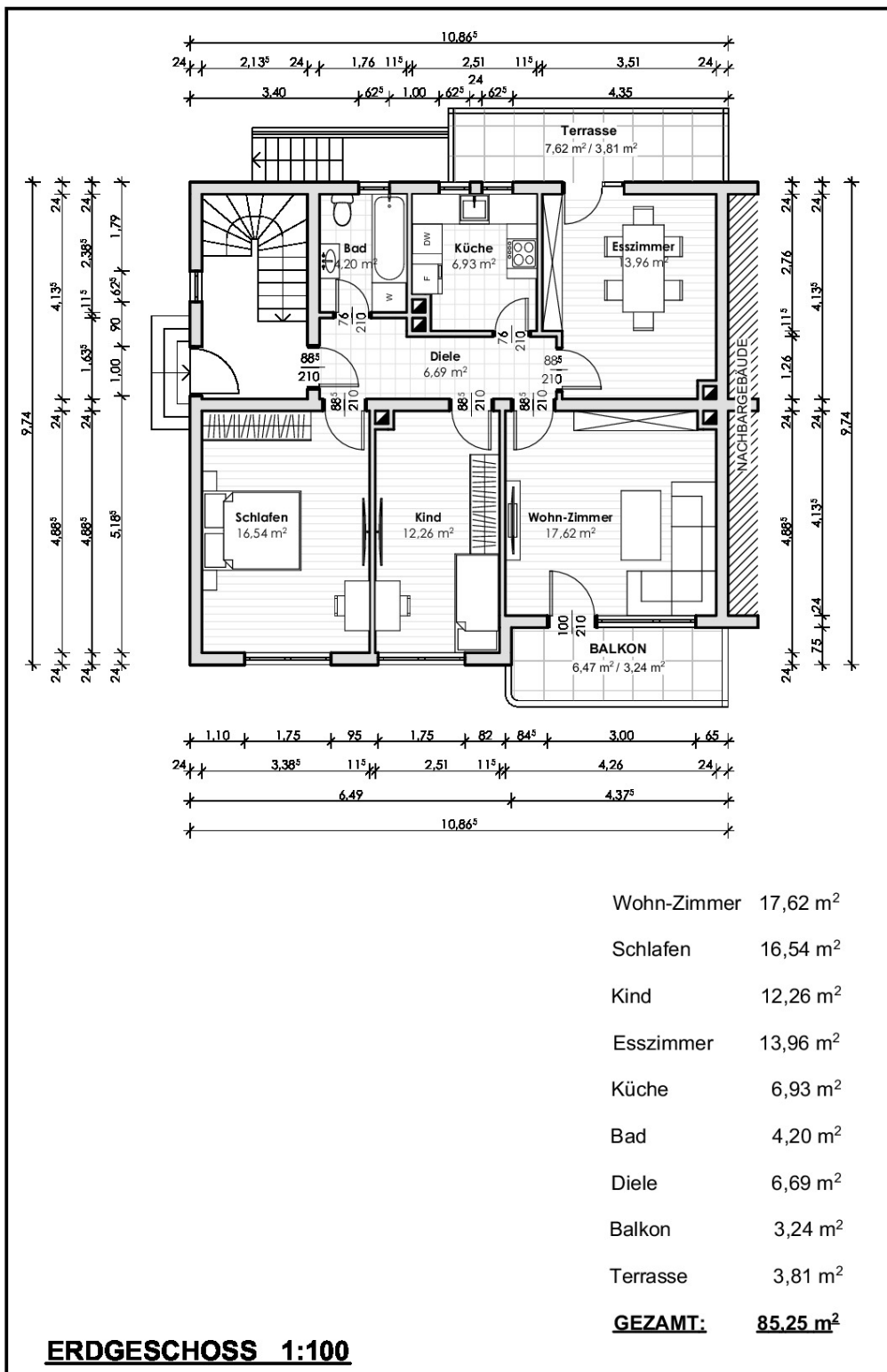
# Exposé - Grundrisse



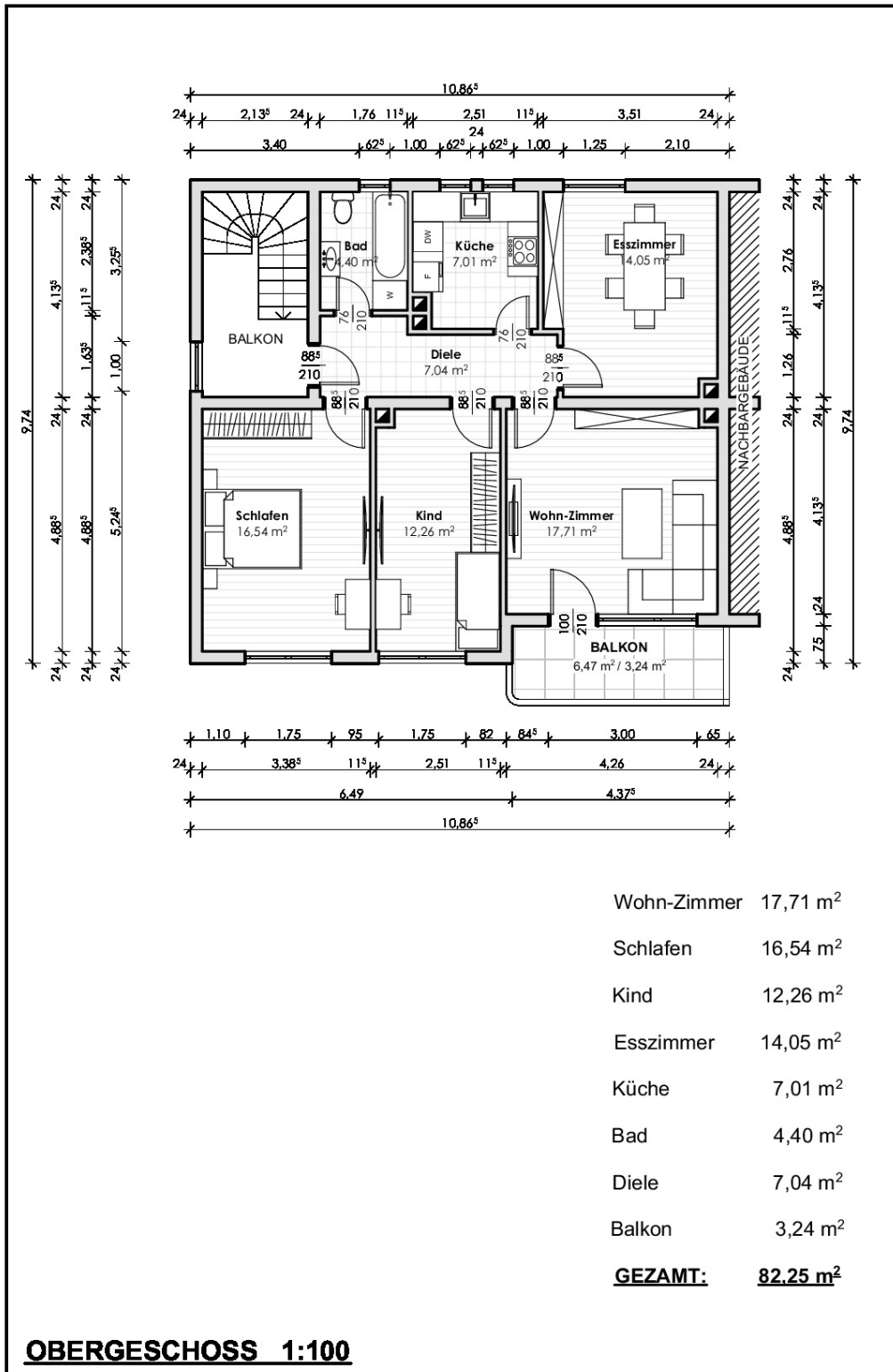
# Exposé - Grundrisse



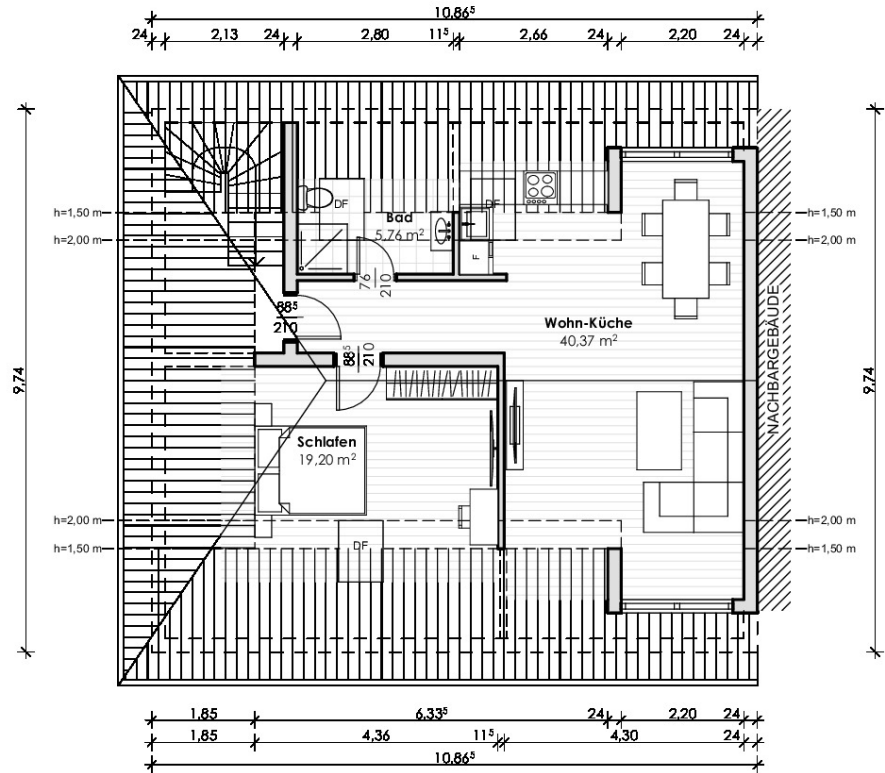
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

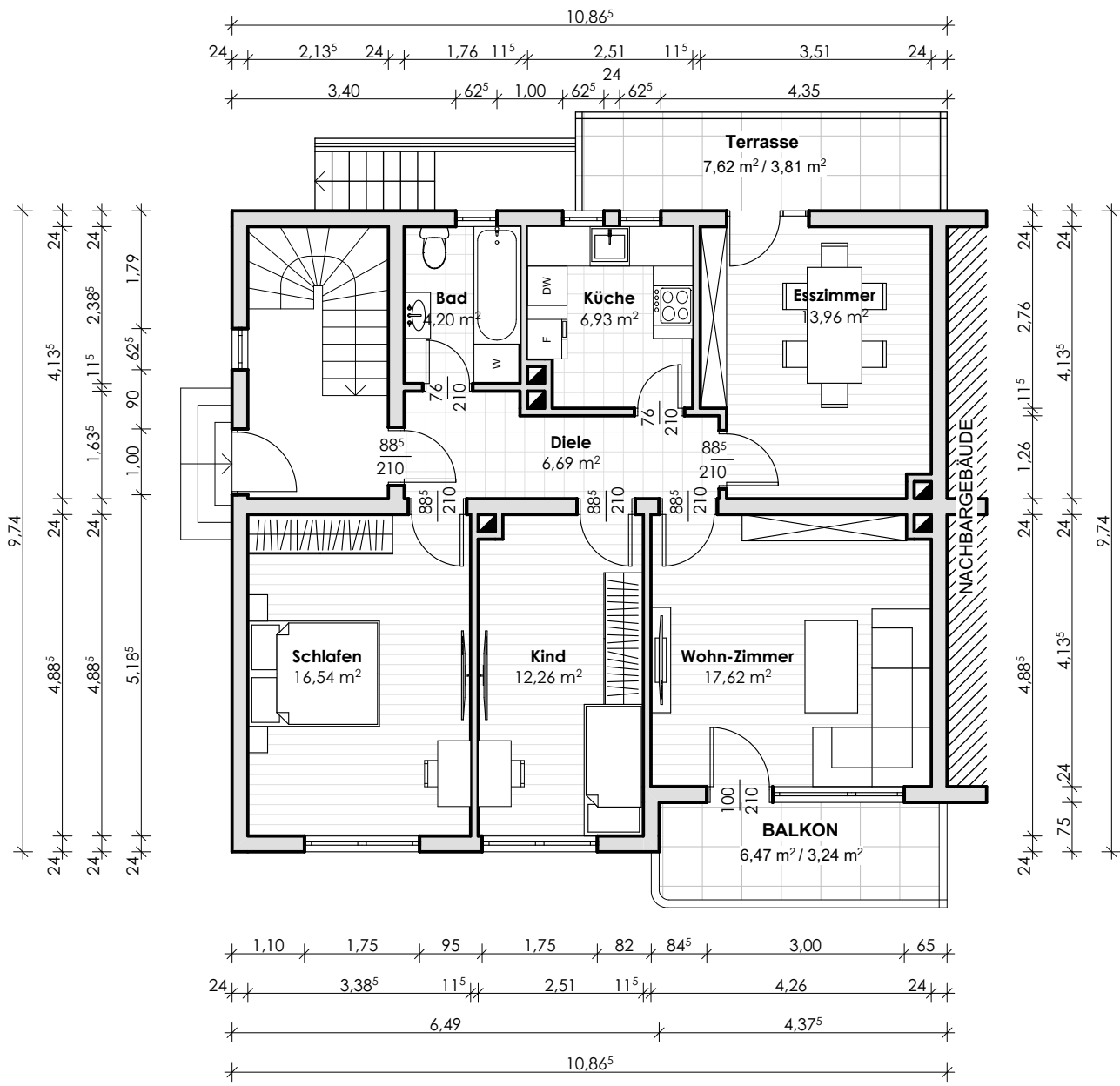


Wohn-Küche	40,37 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,20 m <sup>2</sup>
Bad	5,76 m <sup>2</sup>
<b>GEZAMT:</b>	<b>65,33 m<sup>2</sup></b>

**DACHGESCHOSS 1:100**

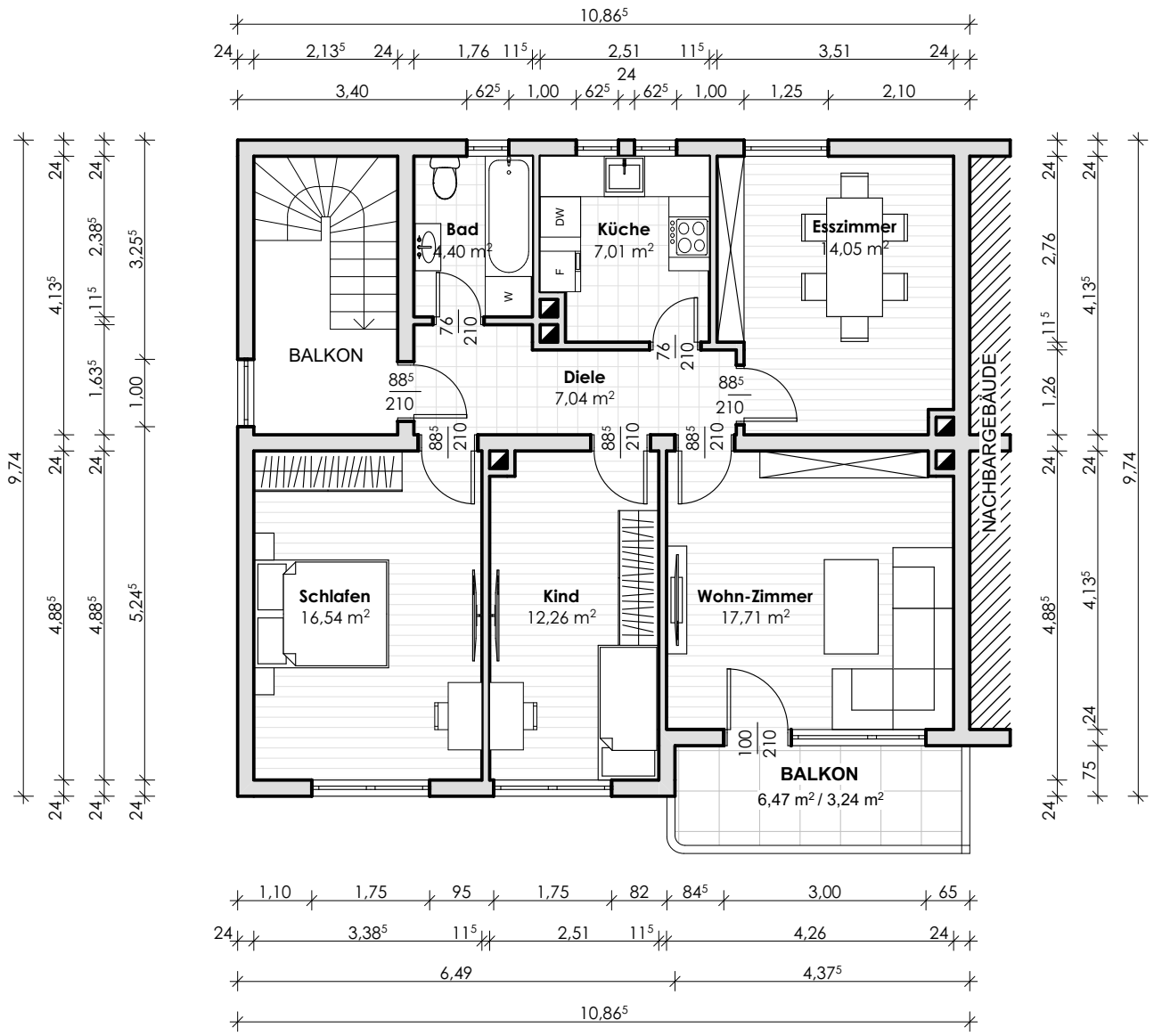
# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



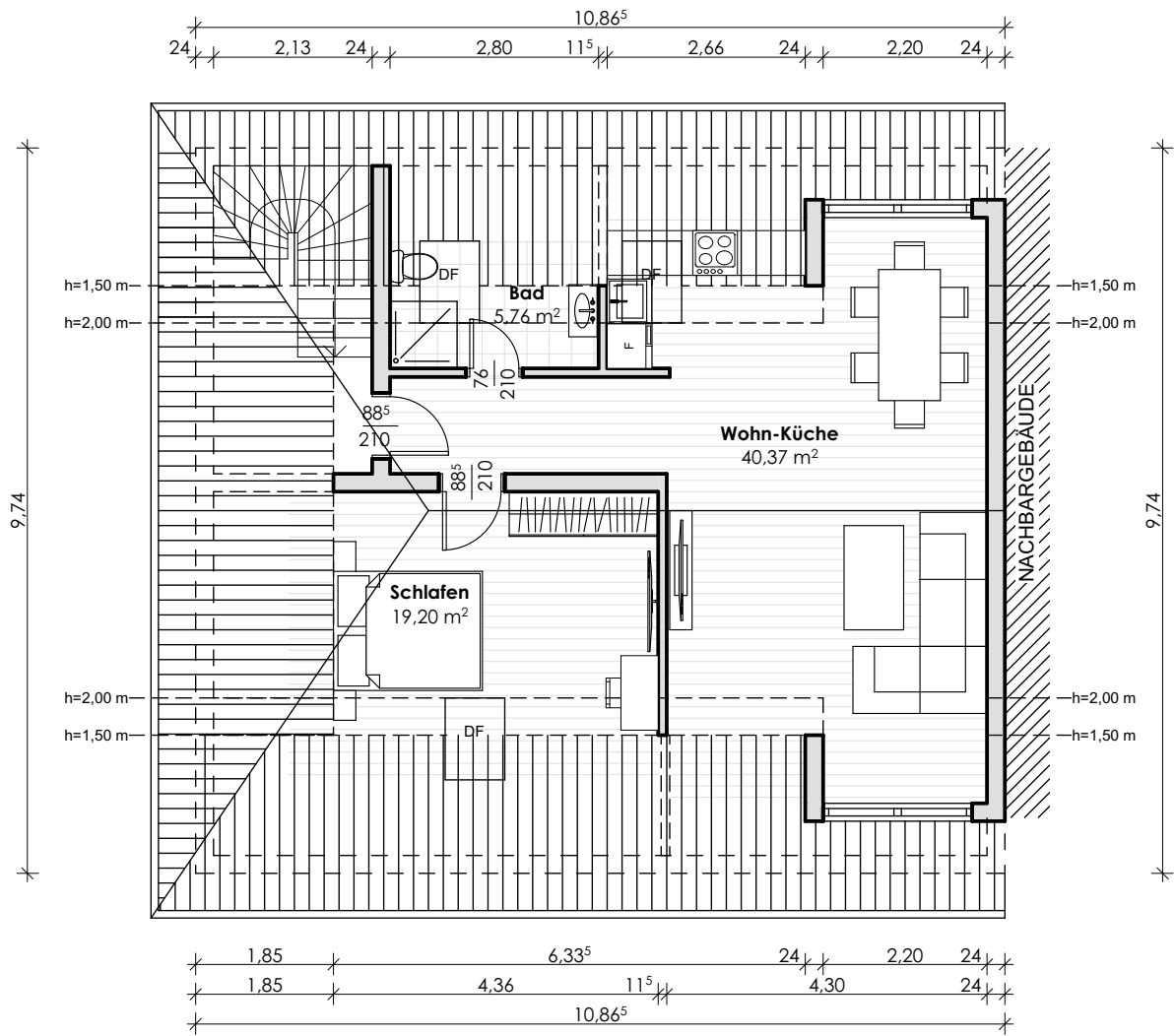
Wohn-Zimmer	17,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,54 m <sup>2</sup>
Kind	12,26 m <sup>2</sup>
Esszimmer	13,96 m <sup>2</sup>
Küche	6,93 m <sup>2</sup>
Bad	4,20 m <sup>2</sup>
Diele	6,69 m <sup>2</sup>
Balkon	3,24 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,81 m <sup>2</sup>
<b>GEZAMT:</b>	<b>85,25 m<sup>2</sup></b>

**ERDGESCHOSS 1:100**



Wohn-Zimmer	17,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,54 m <sup>2</sup>
Kind	12,26 m <sup>2</sup>
Esszimmer	14,05 m <sup>2</sup>
Küche	7,01 m <sup>2</sup>
Bad	4,40 m <sup>2</sup>
Diele	7,04 m <sup>2</sup>
Balkon	3,24 m <sup>2</sup>
<b>GEZAMT:</b>	<b>82,25 m<sup>2</sup></b>

**OBERGESCHOSS 1:100**



Wohn-Küche 40,37 m<sup>2</sup>

Schlafen 19,20 m<sup>2</sup>

Bad 5,76 m<sup>2</sup>

**GEZAMT: 65,33 m<sup>2</sup>**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 11.02.2036

Registriernummer: NW-2026-006213070

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Roncallistr. 25 53840 Troisdorf		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohnhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1962		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>			
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	226,1 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberater Peter Sieger

Deutscherrenstr. 145  
53179 Bonn

**EBS Energieberatung Sieger**  
Peter Sieger  
Deutscherrenstraße 145  
53179 Bonn

**Energieeffizienz  
Experten**  
für Förderprogramme des Bundes

Unterschrift des Ausstellers

  
Peter Sieger  
Energieeffizienz  
Experten  
Ausstellungsdatum 12.02.2026  
Deutscherrenstraße 145  
53179 Bonn

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

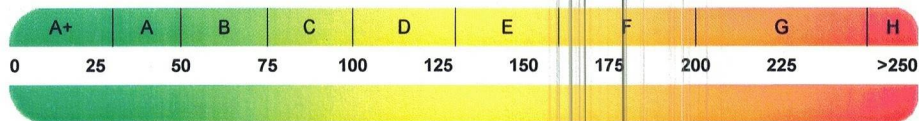
NW-2026-006213070

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



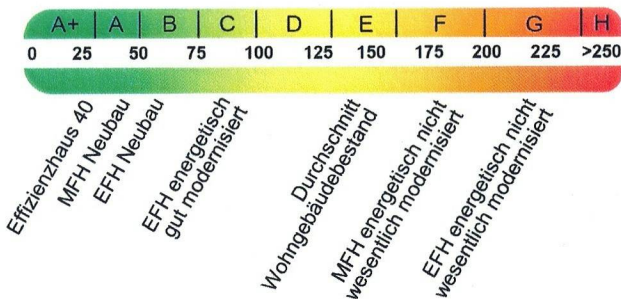
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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