

Exposé

Doppelhaushälfte in Troisdorf

Modernes KfW-55-Effizienzhaus in ruhiger Feldrandlage mit hochwertiger Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-468470**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **767.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Müller

Spatzenweg 27
53844 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	31.12.2026
Grundstücksfläche	307,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	142,80 m ²	Carports	1
Nutzfläche	58,80 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Familienhaus in ruhiger Feldrandlage mit hochwertiger Ausstattung und KfW-55-Standard

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2020 vereint energieeffizientes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung. In ruhiger Feldrandlage von Troisdorf-Kriegsdorf gelegen, bietet das Haus die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an Bonn, Köln und den Flughafen Köln/Bonn.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten. Parkettboden, Fußbodenheizung und Kamin schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, während Glasfaseranschluss, elektrische Rollläden und moderne Haustechnik hohen Alltagskomfort bieten.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Die großzügige Terrasse mit hochwertiger Markilux-Pergola erweitert den Wohnraum in den Außenbereich und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Mit zwei Vollbädern, Gäste-WC, einem ausgebauten Dachstudio sowie einem wohnlich nutzbaren Hobbyraum im Keller bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste. Die Klimaanlage im Dachstudio sorgt auch an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima.

Ein weiterer Pluspunkt sind die zwei Außenstellplätze sowie der hochwertige geschlossene Carport (Fertigstellung Juli 2026).

Ein ideales Zuhause für Familien und alle, die modernes Wohnen in ruhiger, naturnaher Lage mit hochwertiger Ausstattung verbinden möchten.

Ausstattung

- KfW-55-Effizienzhaus (Baujahr 2020)
- Pelletheizung
- Energieeffizienzklasse B
- Fußbodenheizung
- Kamin im Wohnbereich
- Hochwertige Einbauküche inklusive Keramikarbeitsplatte (im Kaufpreis enthalten)
- Markilux-Pergola auf der Terrasse
- Klimatisiertes Dachstudio
- Zusätzliches Duschbad im Dachgeschoss
- 2 Vollbäder und Gäste-WC
- Wohnlich nutzbarer Hobbyraum im Keller
- Voll unterkellert
- Hochwertige Parkettböden
- Glasfaseranschluss
- Elektrische Rollläden
- RC2-Fenster und RC2-Haustür
- 2 Außenstellplätze

- Geschlossener Carport in hochwertiger Ausführung (Fertigstellung Juli 2026)
- Ruhige Lage am Ortsrand mit direkter Nähe zu Feldern und Naherholungsflächen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sonstiges

- Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.
- Der hochwertige geschlossene Carport befindet sich derzeit in Fertigstellung und wird voraussichtlich bis Juli 2026 fertiggestellt.
- Die Immobilie wird von privat verkauft.
- Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.
- Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Troisdorfer Ortsteil Kriegsdorf. Besonders attraktiv ist die Kombination aus naturnahem Wohnen am Ortsrand und gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Städte Troisdorf, Bonn und Köln. Die unmittelbare Nähe zu Feldern und Naherholungsflächen sorgt für eine hohe Lebensqualität und bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Familienleben im Grünen.

Lagehighlights:

- Feld- und Spazierwege in wenigen Gehminuten erreichbar
- Ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft
- Sehr gute Anbindung an Troisdorf, Bonn und Köln
- Autobahn A59 in ca. 5 Minuten erreichbar
- S-Bahn-Anschluss in ca. 8 Minuten erreichbar
- Flughafen Köln/Bonn in ca. 15 Minuten erreichbar
- Kindergarten und Grundschule im Ort bzw. in unmittelbarer Umgebung
- Zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten in kurzer Fahrdistanz
- Attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Familienfreundlicher Garten



Hochbeete

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse Stimmungsbild



Diele EG mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Treppe Eiche massiv



Diele OG Einbauschränk



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen - Skanderthorn Kamin



Heller Essbereich



Hochwertige Einbauküche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinder- oder Elternschlafzimme



Dachstudio Schlafen

Exposé - Galerie



Dachstudio Homeoffice



Großes Bad OG

Exposé - Galerie



Große Dusche Bad OG



Helles Duschbad im DG

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Hobbyraum KG

Exposé - Galerie



Arbeitsecke im Hobbyraum



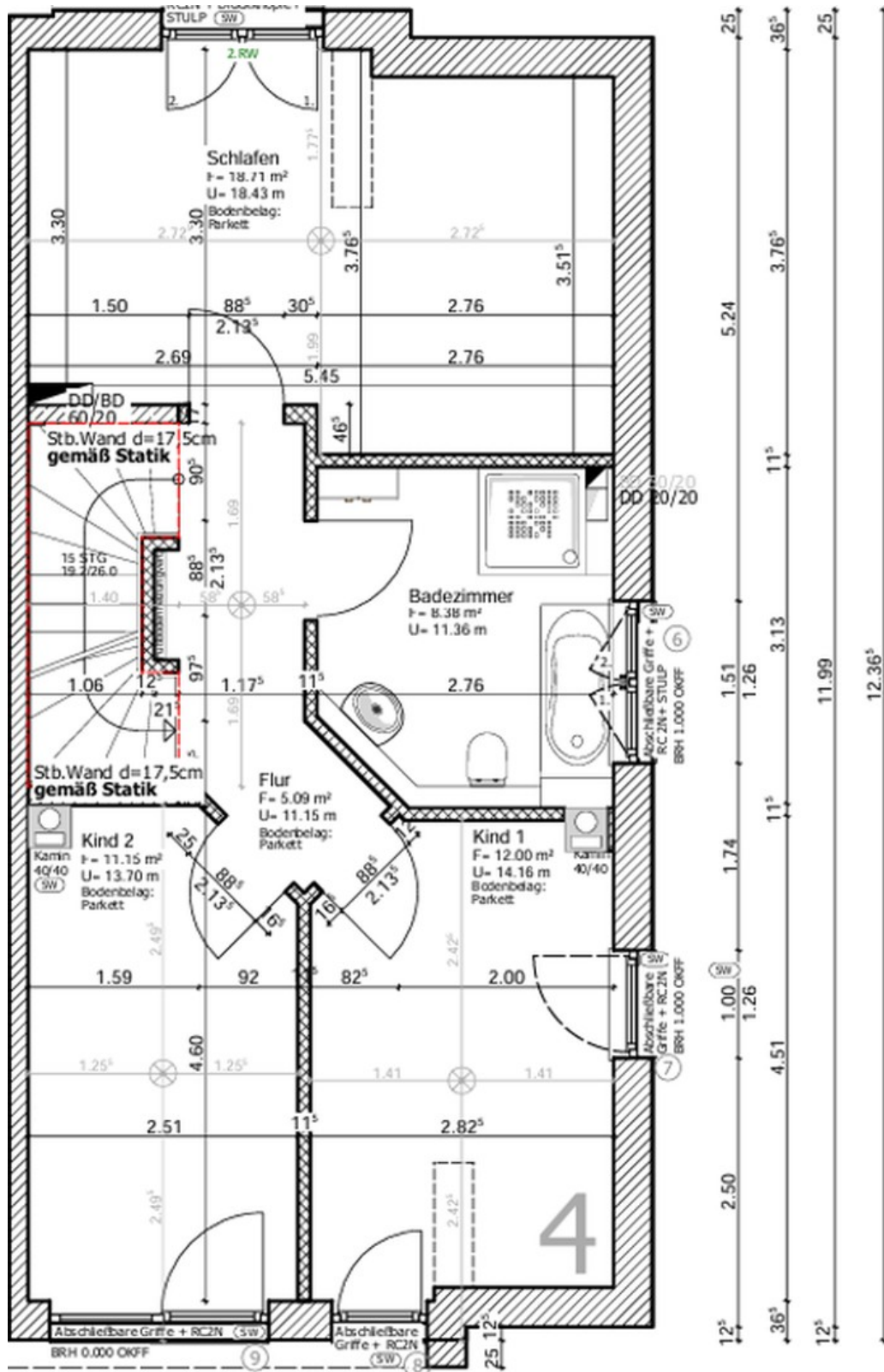
Fitnessbereich im Hobbyraum

Exposé - Galerie



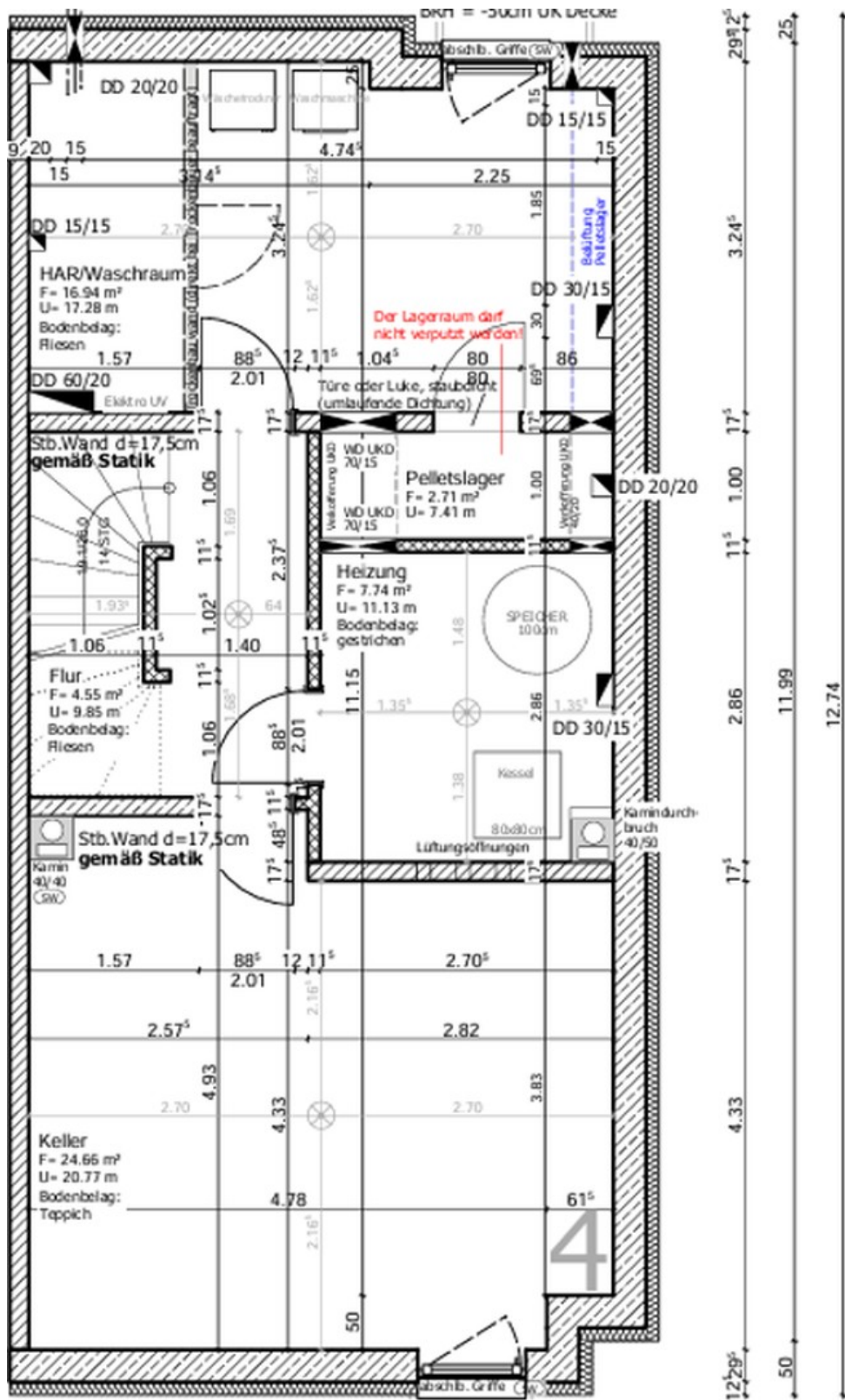
Lage

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

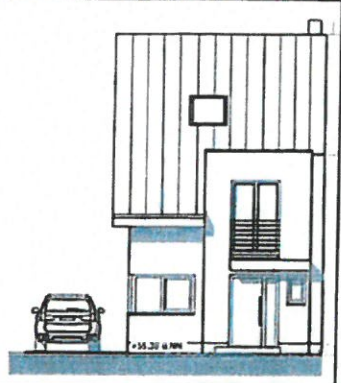
Registriernummer ² NW-2019-002771506

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 01.07.2029

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse	Spatzenweg PH 4,5,9,10,11,12,21,22, Troisdorf		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude - Reihenendhaus links		
Baujahr Gebäude ³	2019		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	242 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Holz		
Erneuerbare Energien	Art: Holzpellets	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

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 der EnEV, 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

Der Energieausweis dient lediglich 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



INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. RALF VOGT

Winzerstr. 16a - 53129 Bonn Fon: 0228-2079 84 - 3
Mail: ralf.vogt@w-bau.de Fax: 0228-2079 84 - 4

Ingenieurbüro
Dipl. Ing. Ralf Vogt
Winzerstr. 16a
53129 Bonn

02.07.2019

Ausstellungsdatum



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

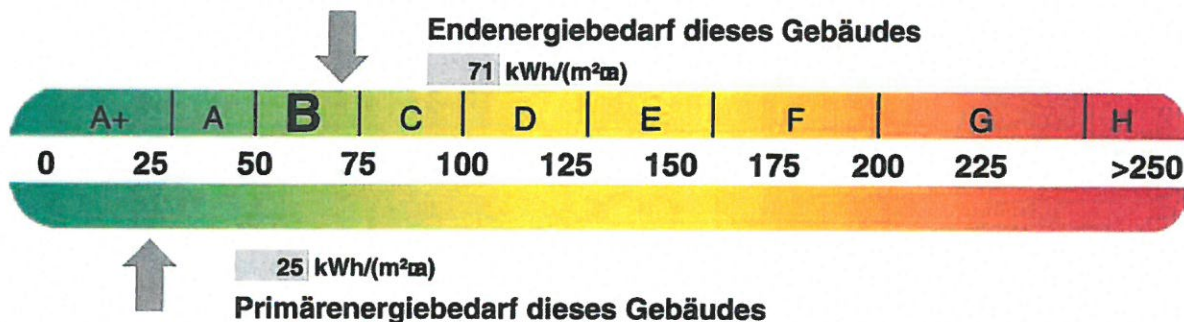
Registriernummer ² NW-2019-002771506

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 7 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 25 kWh/(m²a) Anforderungswert 60 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,25 W/(m²K) Anforderungswert 0,36 W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

71 kWh/(m²a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art	Deckungsanteil
Biomasse	95 %
	0 %
	0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

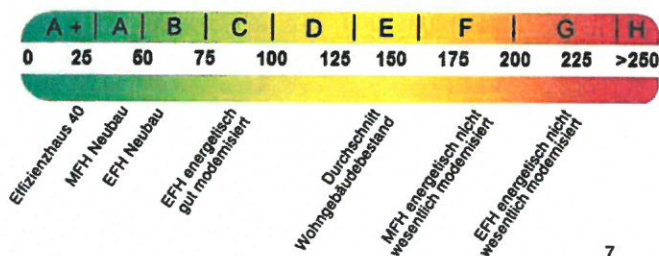
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0 W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2019-002771506

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



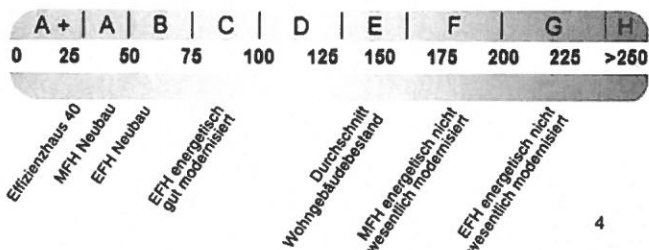
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2019-002771506

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Das Gebäude ist als Effizienzhaus 55 (kfW 55) ausgelegt.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



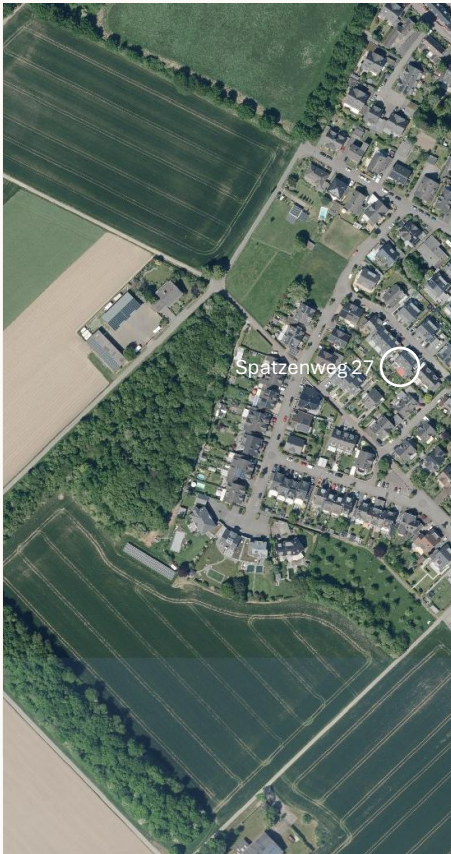
EXPOSÉ

Spatzenweg 27

Troisdorf-Kriegsdorf

Modernes KfW-55-Effizienzhaus in ruhiger Feldrandlage mit hochwertiger Ausstattung, großzügigem Raumangebot und familienfreundlichem Wohnkonzept.

Objektdaten auf einen Blick



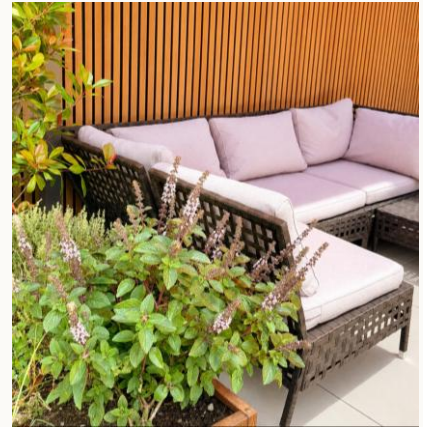
Baujahr	2020
Wohnfläche	142,8 m ²
Grundstück	307 m ²
Stellplätze	2 Außenstellplätze
Energiestandard	KfW-55 Effizienzhaus
Heizung	Pelletheizung
Verkaufspreis	767.000 EUR

Ausstattung

Kamin	Klimatisiertes Dachstudio	Glasfaseranschluss
Fußbodenheizung	2 Vollbäder & Gäste-WC	Geschlossener Carport in hochwertiger Ausführung*
Hochwertige Einbauküche	Markilux Pergola	Wohnlich nutzbarer Hobbyraum
Voll unterkellert	Parkettböden	RC 2 Fenster und Türen

*Fertigstellung Juli 2026

Die Highlights der Immobilie



Impressionen Außenbereich

01 **KfW-55 Effizienzhaus**

Moderne energetische Pelletheizung und Energieklasse B mit niedrigen laufenden Energiekosten.

02 **Wohnlicher Mittelpunkt**

Kamin, Parkett und Fußbodenheizung schaffen eine hochwertige, warme Atmosphäre.

03 **Komfort im Alltag**

Klimaanlage, Glasfaseranschluss und zeitgemäße Haustechnik.

04 **Familiengerechter Raum**

142,8 m² Wohnfläche, zwei Vollbäder, Gäste-WC, ein ausgebautes Dachstudio und ein wohnlich genutzter Hobbykeller.

05 **Außenbereich mit Mehrwert**

Terrasse, Pergola und Garten erweitern den Wohnraum nach draußen.

06 **Bereits im Kaufpreis enthalten**

Hochwertige Einbauküche, Markilux Pergola, Skantherm Kamin, Einbauschränke vom Schreiner sowie maßangefertigte Insektenschutzgitter.

Objektbeschreibung

Modernes Familienhaus in ruhiger Feldrandlage mit hochwertiger Ausstattung.

Das Haus im Spatzenweg 27 verbindet moderne Energieeffizienz mit hochwertiger Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung. Es eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf und alle, die Wert auf nachhaltiges Wohnen und hohen Alltagskomfort legen. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage am Ortsrand von Troisdorf-Kriegsdorf mit unmittelbarer Nähe zu Feldern und Naherholungsflächen.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten. Parkettboden, Fußbodenheizung und Kamin sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während Klimaanlage, Glasfaseranschluss und elektrische Rollläden den modernen Ausstattungsstandard abrunden.

Mit zwei Vollbädern, Gäste-WC, hochwertiger Einbauküche, ausgebautem Dachgeschoss sowie einem wohnlich nutzbaren Hobbyraum im Keller bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice und Gäste. Terrasse, hochwertige Markilux-Pergola und Garten schaffen zusätzlichen Wohnraum im Freien und runden das Gesamtkonzept ab.



Impressionen Wohnbereich

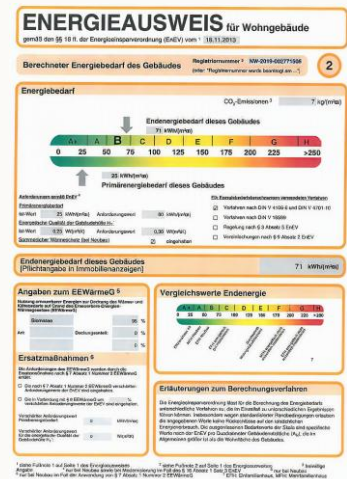
Energie & Nachhaltigkeit

Sachliche Kennwerte als starkes Argument für langfristige Eigennutzung.

B	71 kWh	25 kWh	7 kg
ENERGIEKLASSE	ENDENERGIEBEDARF	PRIMÄRENERGIEBEDARF	CO ₂ -AUSSTOSS

Energetisches Profil

Das Haus ist als KfW-55 Effizienzhaus ausgewiesen. Die Pelletheizung und der niedrige Primärenergiebedarf unterstreichen die zukunftsorientierte technische Ausrichtung des Objekts.



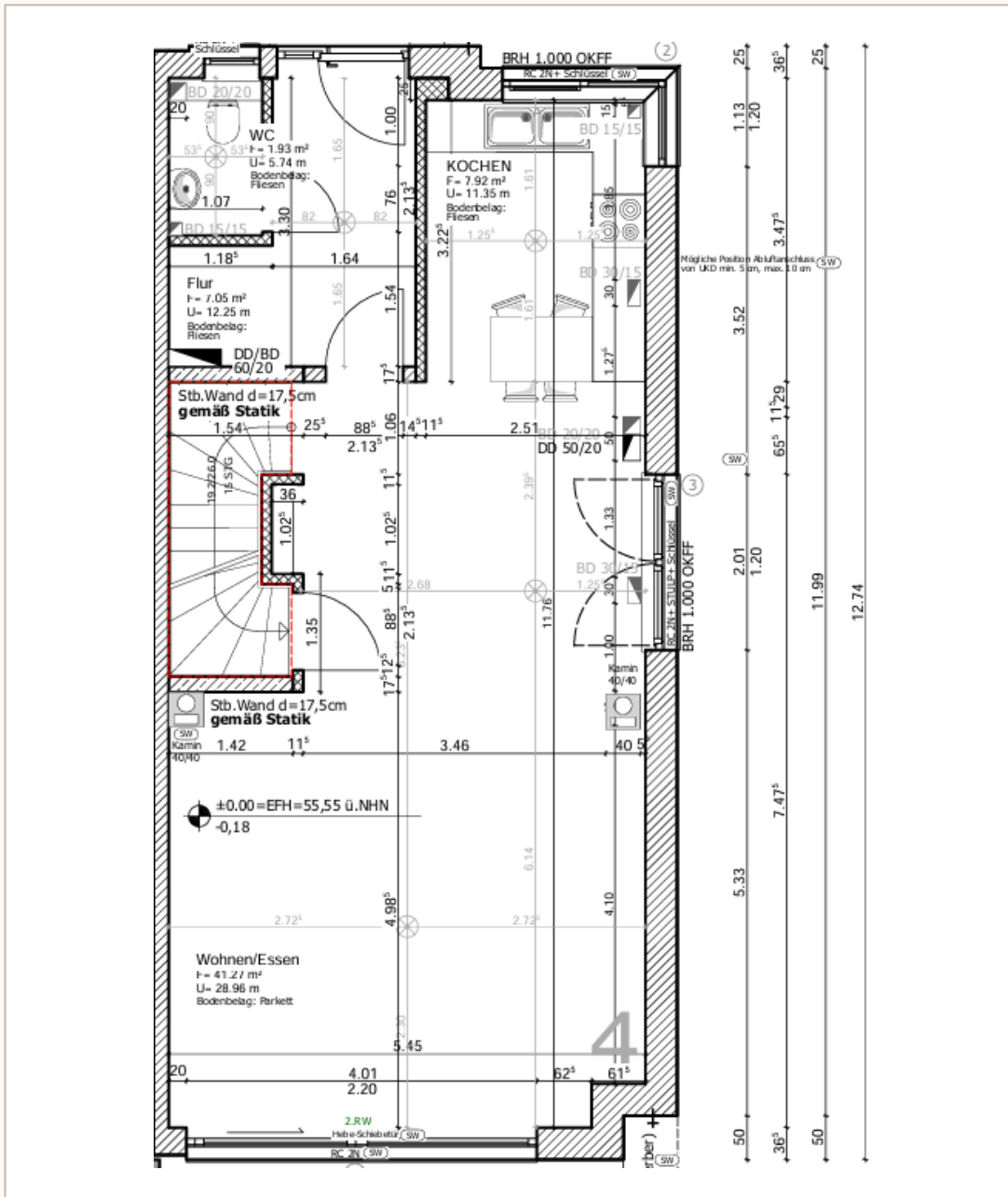
Effizienzhaus KfW-55

Heizung Pelletheizung

Energieklasse B

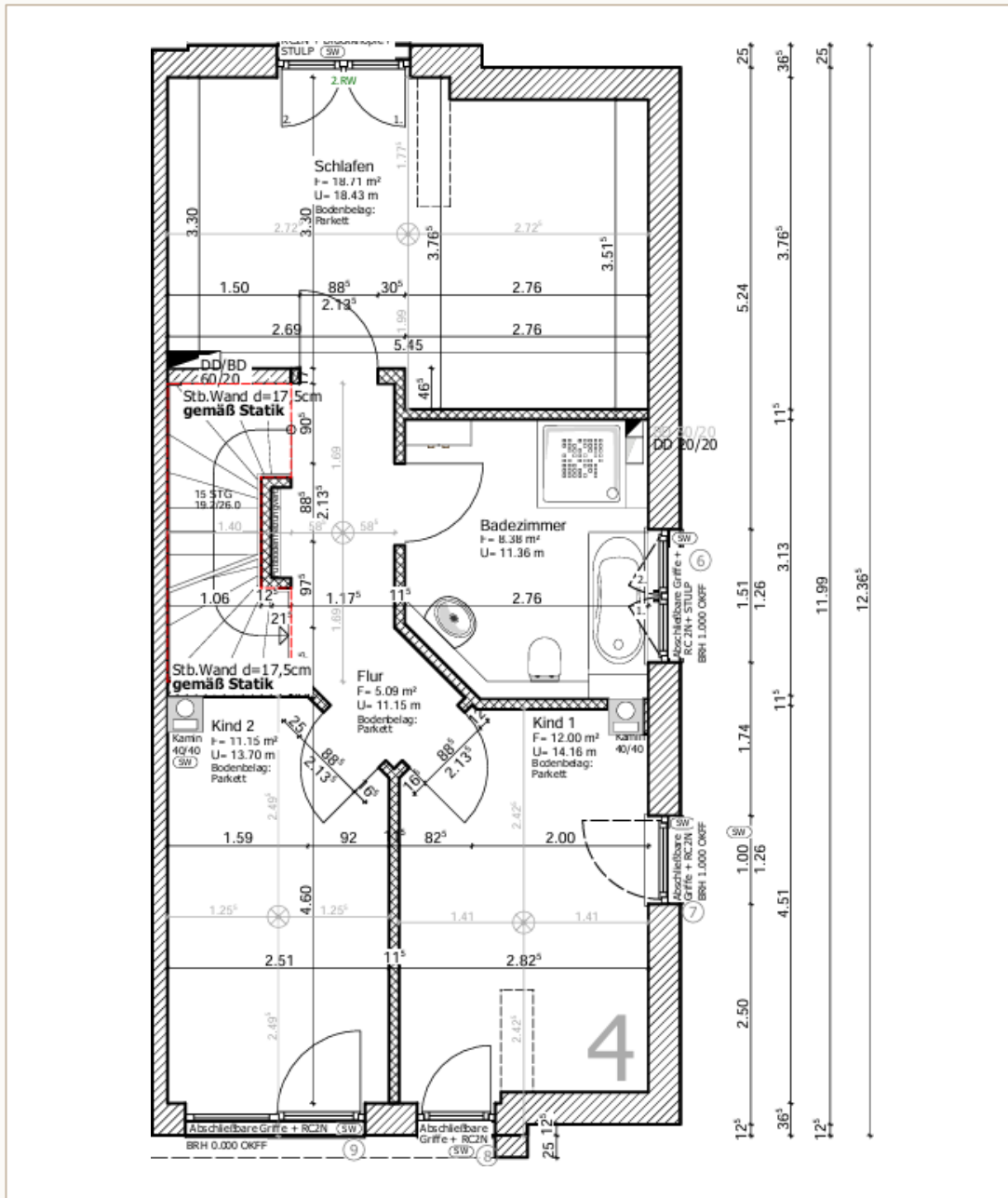
Hinweis: Energieausweis liegt vor und wird bei Besichtigung gerne ausgehändigt.

Grundriss Erdgeschoss



- 01 Wohn-/Essbereich: 38,02 qm
- 02 Küche: 9,13 qm
- 03 Diele: 8,58 qm
- 04 Gäste-WC: 1,79 qm
- 05 Terrasse (50%): 12,00 qm

Grundriss Obergeschoss



01 Schlafen: 18,03 qm

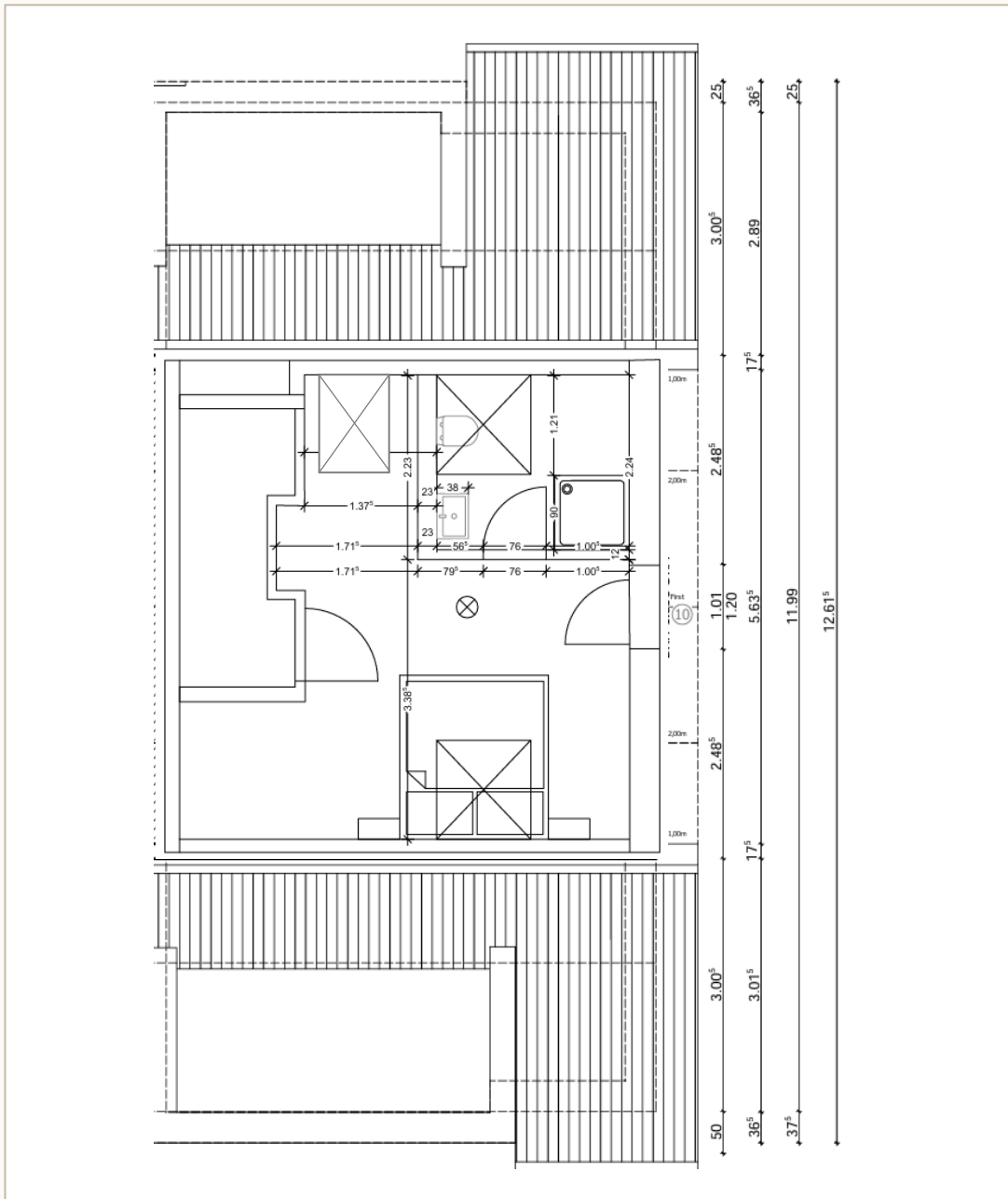
02 Diele: 5,24 qm

03 Badezimmer: 8,05 qm

04 Kind 1: 11,59 qm

05 Kind 2: 11,28 qm

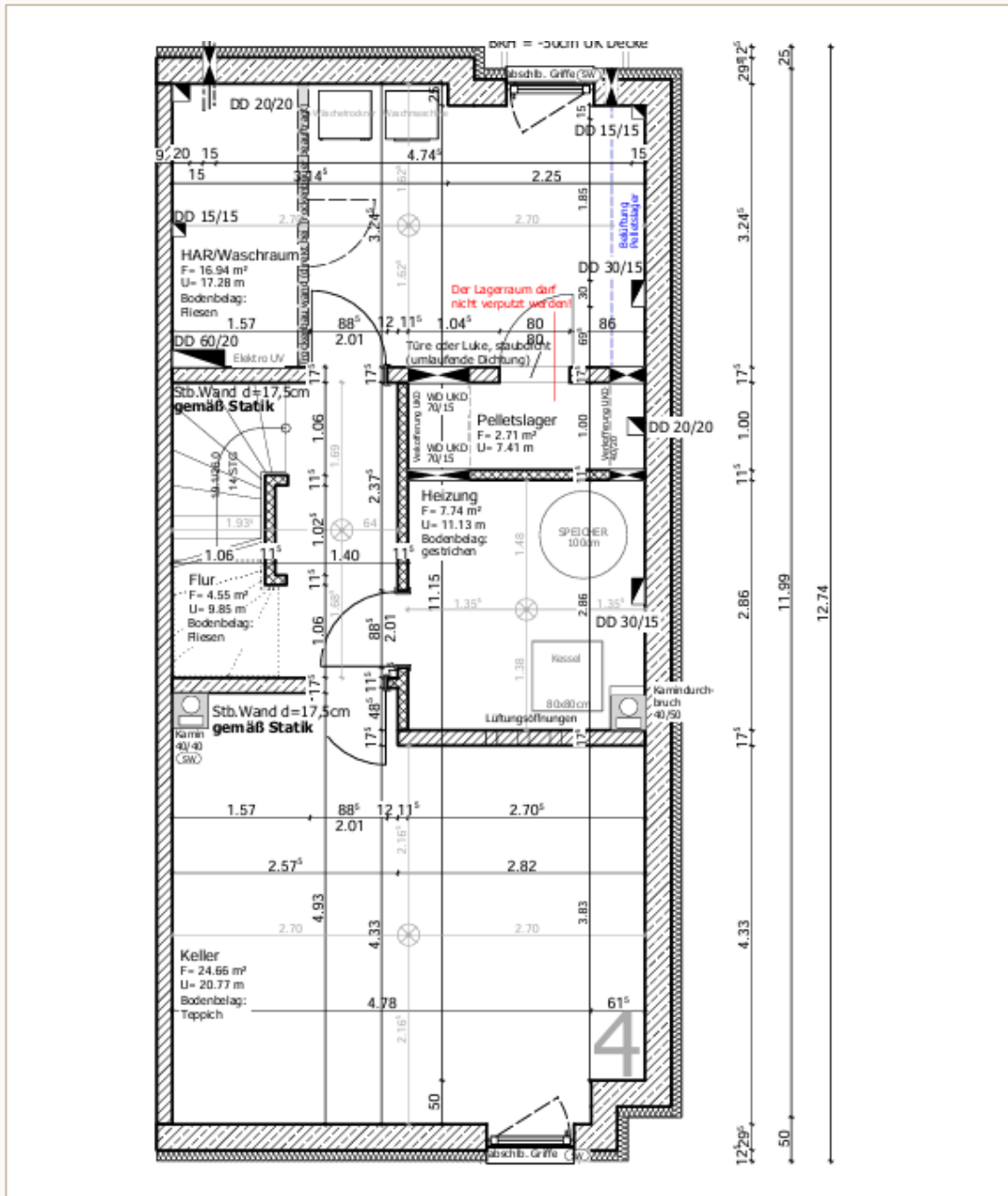
Grundriss Dachstudio



01 Studio: ca. 19,00 qm

02 Badezimmer: ca. 5,00 qm

Grundriss Kellergeschoss



- | | | | |
|----|--------------------------|----|--|
| 01 | Vorratsraum: ca. 4,00 qm | 02 | Waschraum: ca. 13,00 qm |
| 03 | Flur: 5,71 qm | 04 | Heizung: 7,35 qm |
| 05 | Pelletlager: 3,04 qm | 06 | Wohnlich nutzbarer Hobbyraum: 25,25 qm |

Hinweis: Die angegebenen Flächen beziehen sich auf die Nutzfläche.

Diele und Treppenhaus

Helle Dielenbereiche mit praktischem Stauraum



Diele im Erdgeschoss mit Garderobenstauraum



Treppenhaus ins Obergeschoss



Diele Obergeschoss mit Einbauschränk



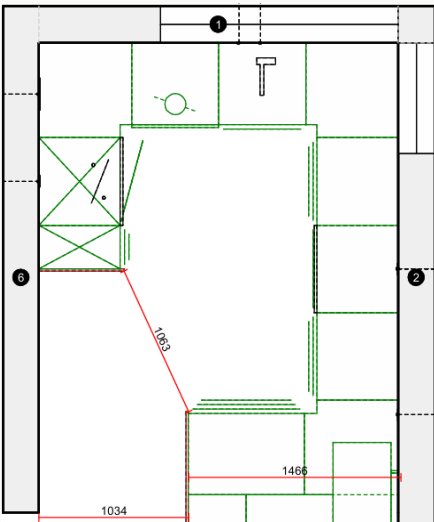
Diele Obergeschoss

Küche

Moderne Familienküche mit durchdachten Stauraumlösungen



Praktischer Rollladenschrank für zusätzlichen Stauraum



Funktionale U-Form mit kurzen Wegen



Hochwertige Einbauküche inklusive Keramikarbeitsplatte

Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche verbindet zeitloses Design mit hoher Alltagstauglichkeit. Eine hochwertige Keramikarbeitsplatte, moderne Elektrogeräte, großzügige Arbeitsflächen und intelligente Stauraumlösungen – einschließlich eines integrierten Rollladenschrank – bieten beste Voraussetzungen für komfortables Kochen und Leben. Durch ihre offene Einbindung in den Wohn- und Essbereich wird die Küche zum natürlichen Mittelpunkt des Familienalltags.

Wohn- und Essbereich

Der zentrale Raum für Familie, Gäste und Alltag.



Offener und heller Wohnbereich



Großer Essbereich



Wohnbereich mit Skantherm Kamin

Kinderzimmer

Flexible Räume für Familie, Lernen, Spiel und Rückzug.



Helles Kinderzimmer zur Gartenseite mit Schräge



Kinderzimmer zur Gartenseite mit großem Fenster



Zimmer zur Straßenseite

Badezimmer

Zwei Vollbäder und Gäste-WC als Komfortfaktor im Familienalltag.



Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne



Große Dusche im Bad OG



Helles Duschbad im Dachstudio



Gäste WC

Schlafbereich und Homeoffice im Dachstudio

Heller großzügiger Raum mit flexibler Nutzung.



Schlafbereich im Dachstudio



Helle Arbeitsecke mit Einbauschränk

Wohnlich ausgebauter Hobbyraum

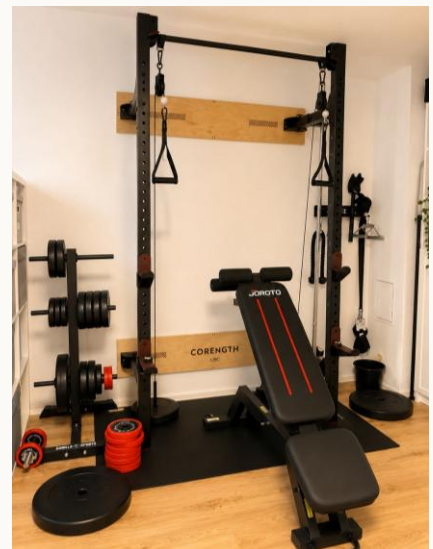
Ausgebauter Raum für Arbeit und Hobby.



Gästecouch



Arbeitsecke



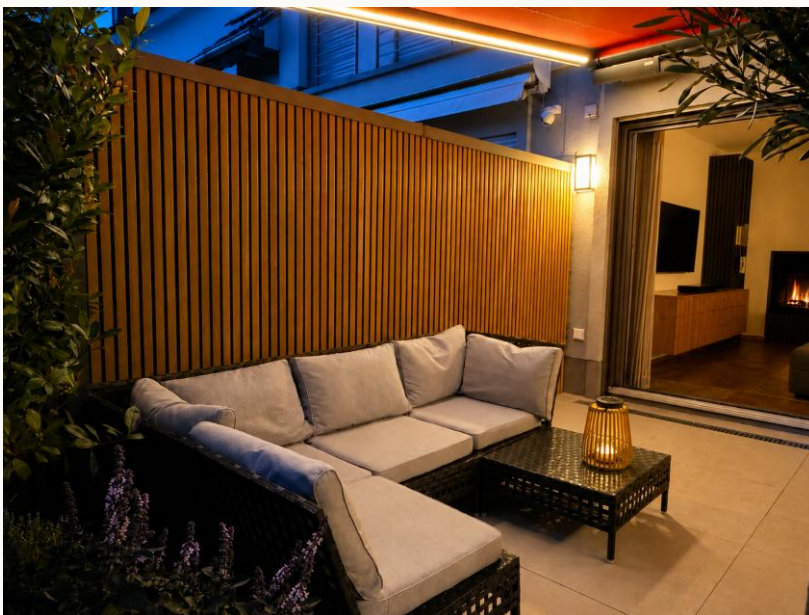
Hobby- und Fitnessbereich

Terrasse & Pergola

Der Außenbereich als ruhige Erweiterung des Wohnraums.



Terrasse mit Lounge und Essbereich



Impression Loungebereich



Terrasse beleuchtet

Garten & Außenbereich

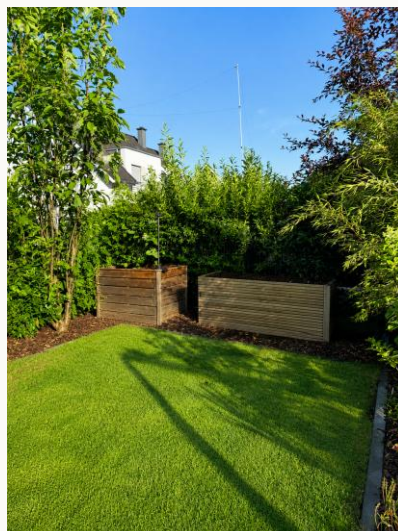
Privater Freiraum auf 307 m² Grundstück.



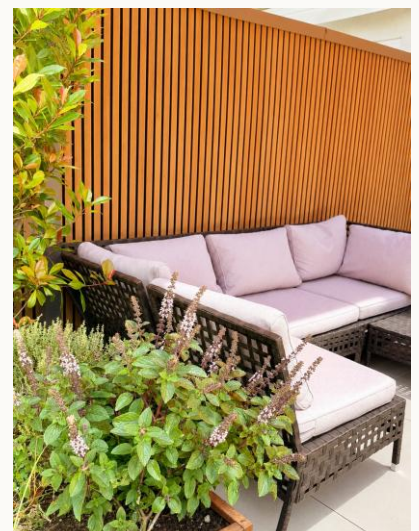
Großzügiger Garten mit Berg Playbase im vorderen Gartenbereich



Familienfreundlicher Garten

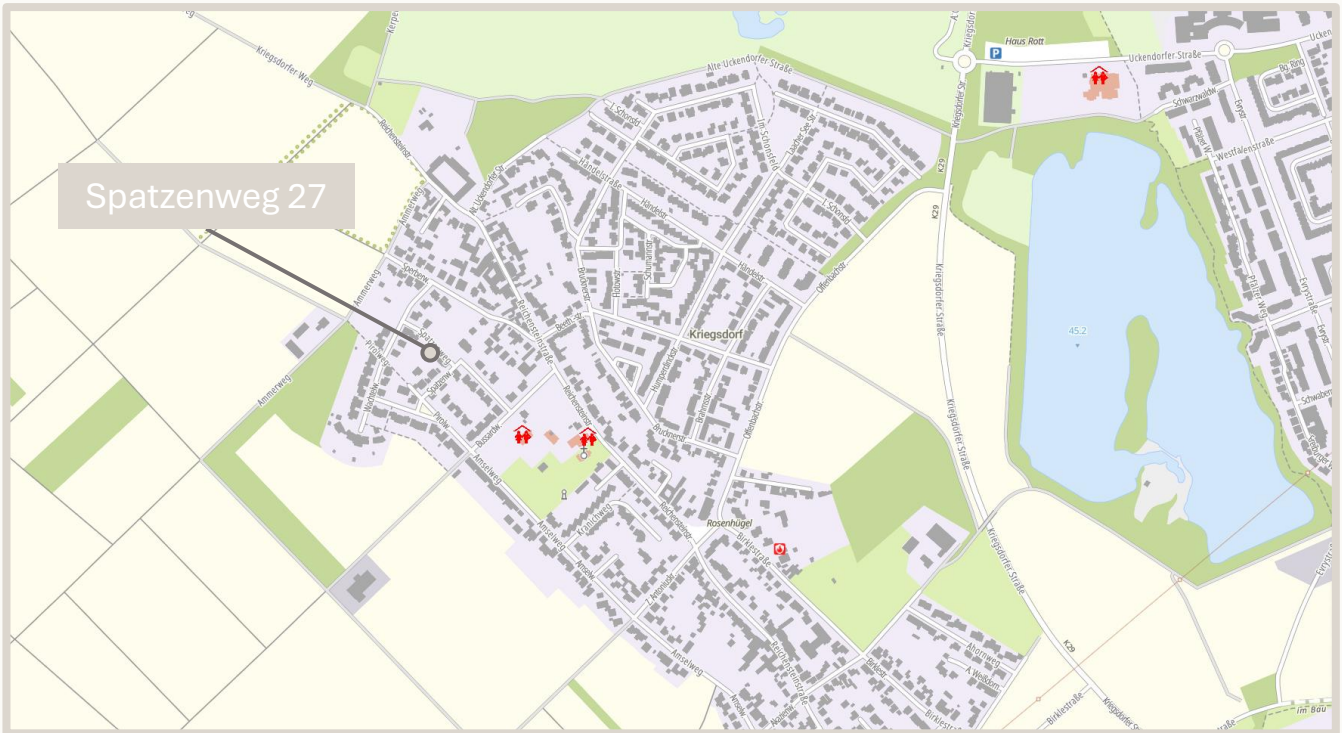


Hochbeete



Loungebereich

Lage & Kontakt



Adresse

Spatzenweg 27
53844 Troisdorf-Kriegsdorf

Lageprofil

- Feldwege in wenigen Gehminuten
- Familienfreundliche Nachbarschaft
- Kurze Wege nach Troisdorf, Bonn und Köln
- A59 in ca. 5 Minuten erreichbar
- S-Bahn-Anbindung in ca. 8 Minuten erreichbar
- Flughafen Köln/Bonn in ca. 15 Minuten erreichbar
- Kindergarten und Grundschule im Ort bzw. in näherer Umgebung

Besichtigung nach Absprache

Andreas Müller
E-Mail: andreas.mueller.db@googlemail.com