



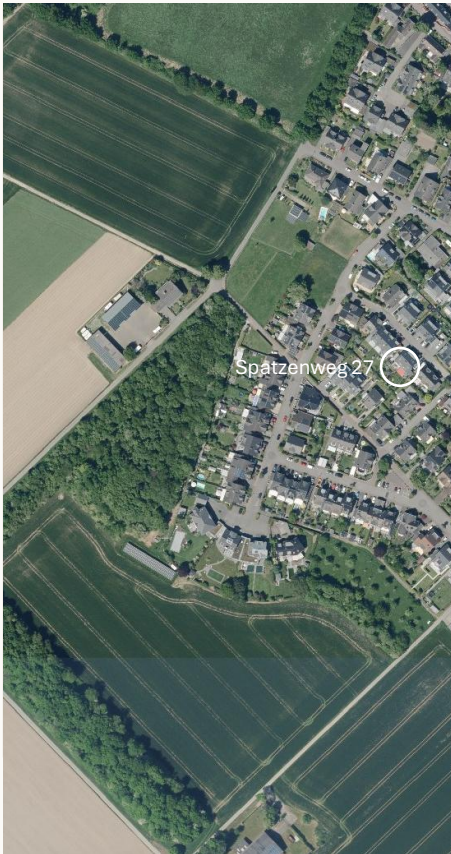
EXPOSÉ

# Spatzenweg 27

Troisdorf-Kriegsdorf

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

# Objektdaten auf einen Blick



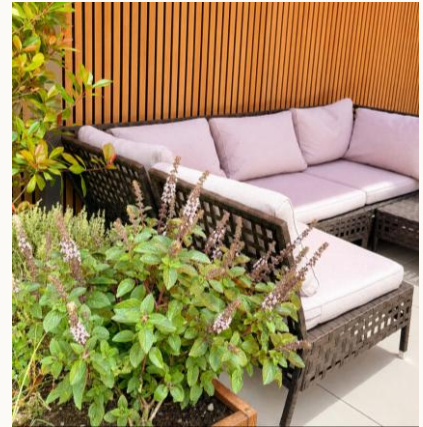
<b>Baujahr</b>	2020
<b>Wohnfläche</b>	142,8 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	307 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze</b>	2 Außenstellplätze
<b>Energiestandard</b>	KfW-55 Effizienzhaus
<b>Heizung</b>	Pelletheizung
<b>Verkaufspreis</b>	767.000 EUR

## 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 m<sup>2</sup> 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

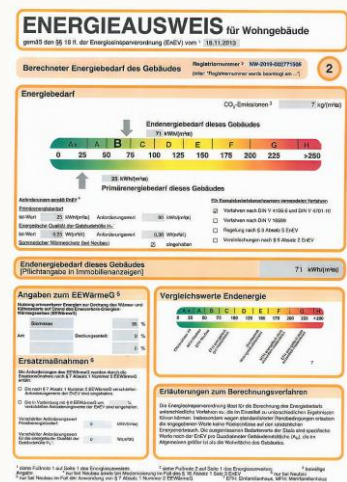
# Energie & Nachhaltigkeit

Sachliche Kennwerte als starkes Argument für langfristige Eigennutzung.

<b>B</b>	<b>71</b> kWh	<b>25</b> kWh	<b>7</b> kg
ENERGIEKLASSE	ENDENERGIEBEDARF	PRIMÄRENERGIEBEDARF	CO <sub>2</sub> -AUSSTOSS

## Energetisches Profil

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

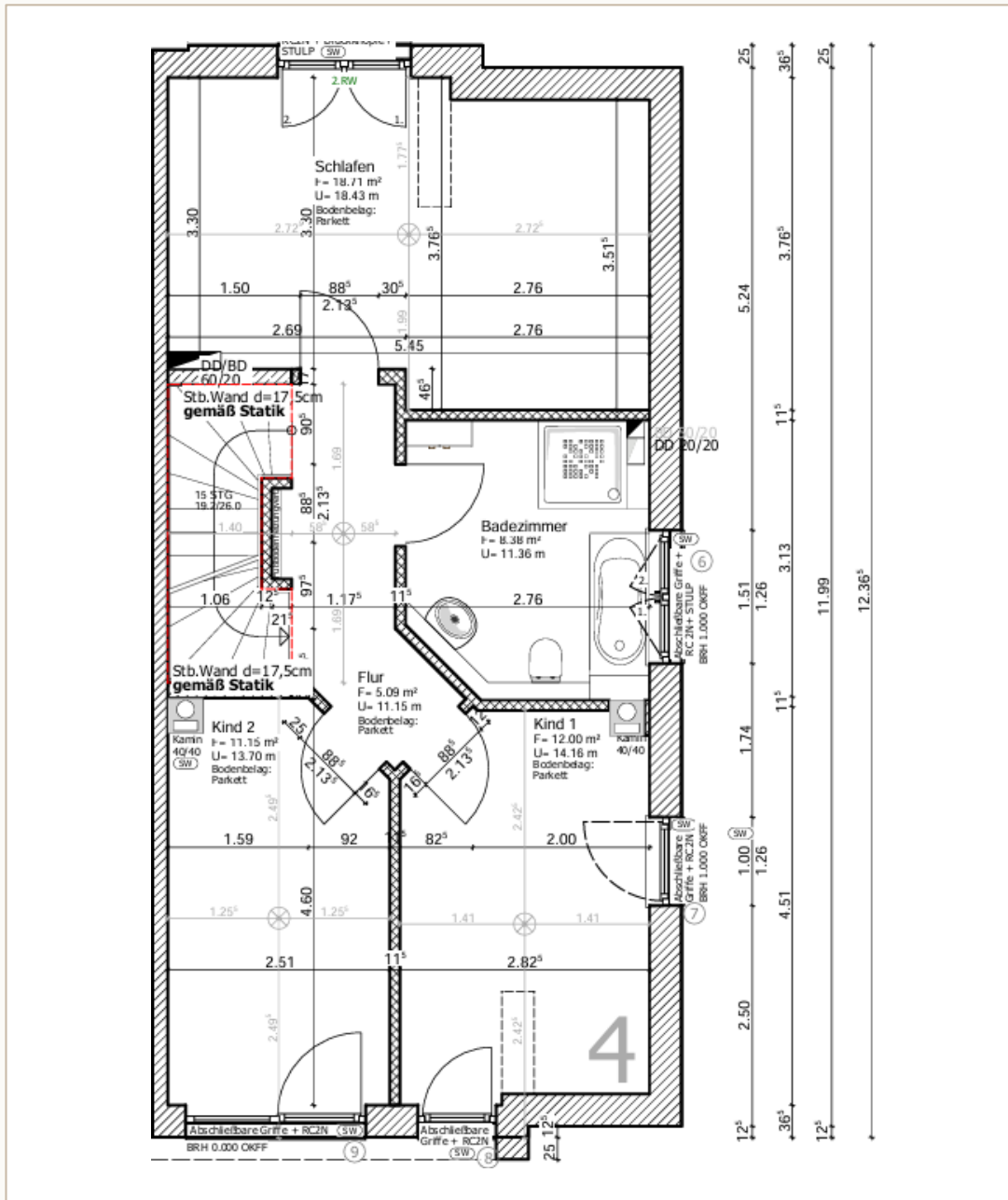


Effizienzhaus	KfW-55
Heizung	Pelletheizung
Energieklasse	B

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

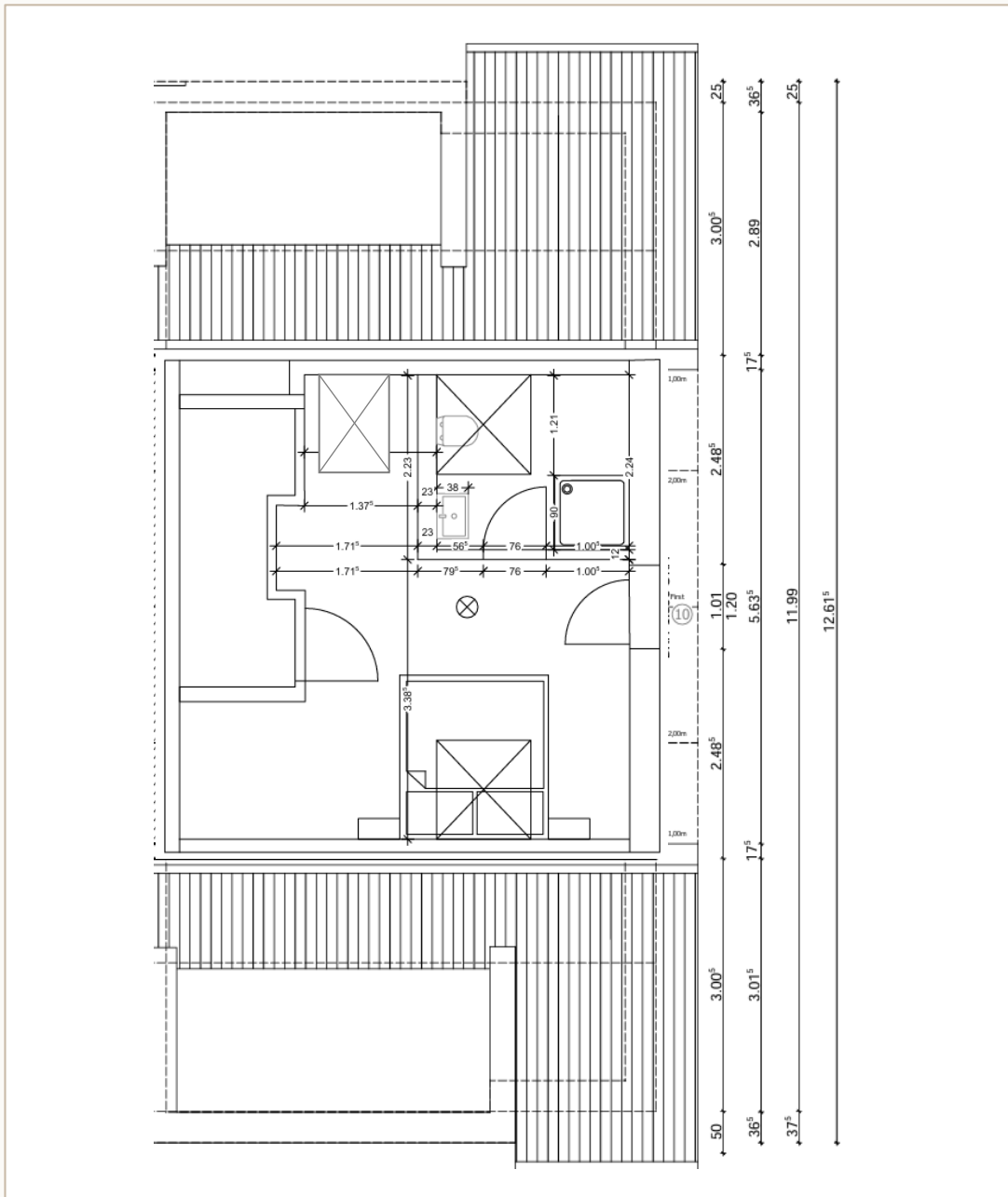


# Grundriss Obergeschoss



- 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



# Diele und Treppenhaus

Helle Dielenbereiche mit praktischem Stauraum



Diele im Erdgeschoss mit Garderobenstauraum



Treppenhaus ins Obergeschoss



Diele Obergeschoss mit Einbauschränk



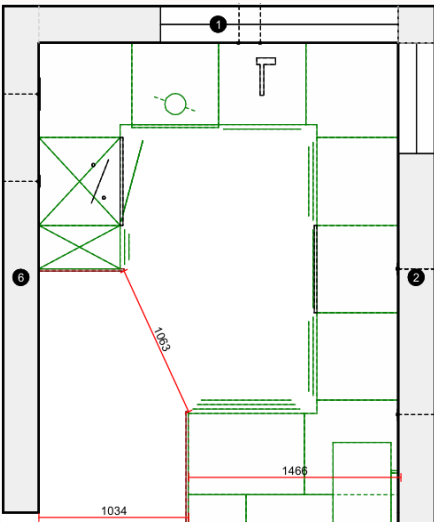
Diele Obergeschoss

# 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

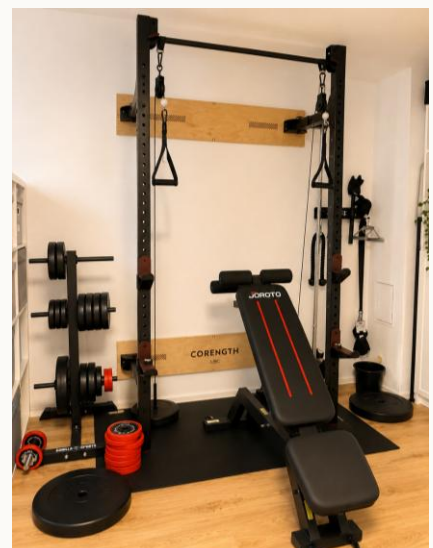
Ausgebauter Raum für Arbeit und Hobby.



Gästecouch



Arbeitsecke



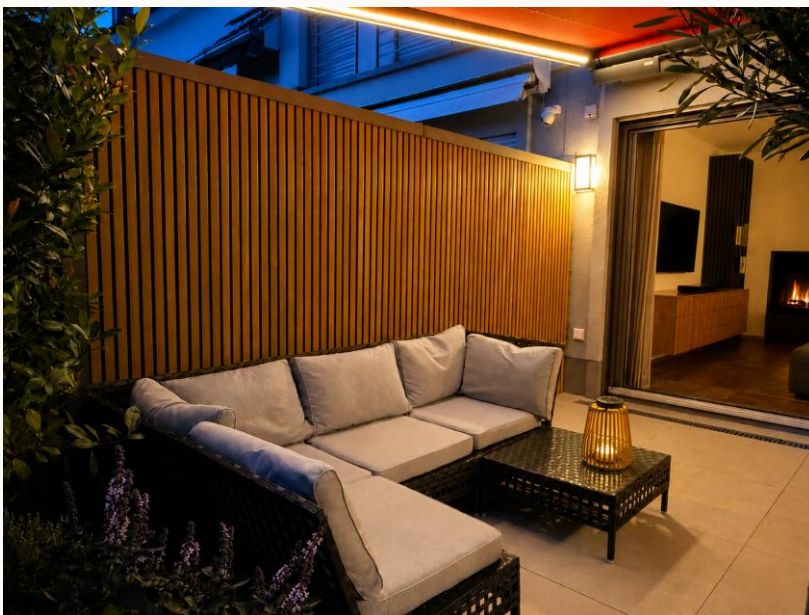
Hobby- und Fitnessbereich

# Terrasse & Pergola

Der Außenbereich als ruhige Erweiterung des Wohnraums.



Terrasse mit Lounge und Essbereich



Impression Loungebereich



Terrasse beleuchtet

# Garten & Außenbereich

Privater Freiraum auf 307 m<sup>2</sup> Grundstück.



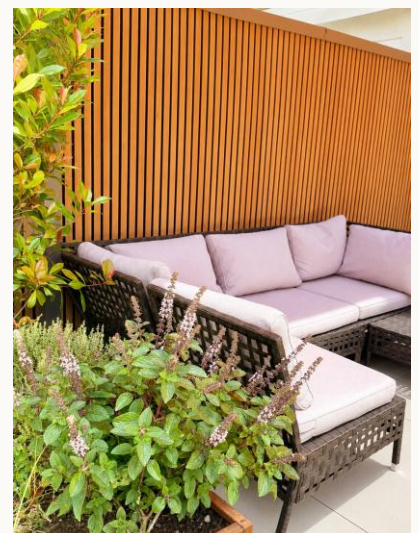
Großzügiger Garten mit Berg Playbase im vorderen Gartenbereich



Familienfreundlicher Garten

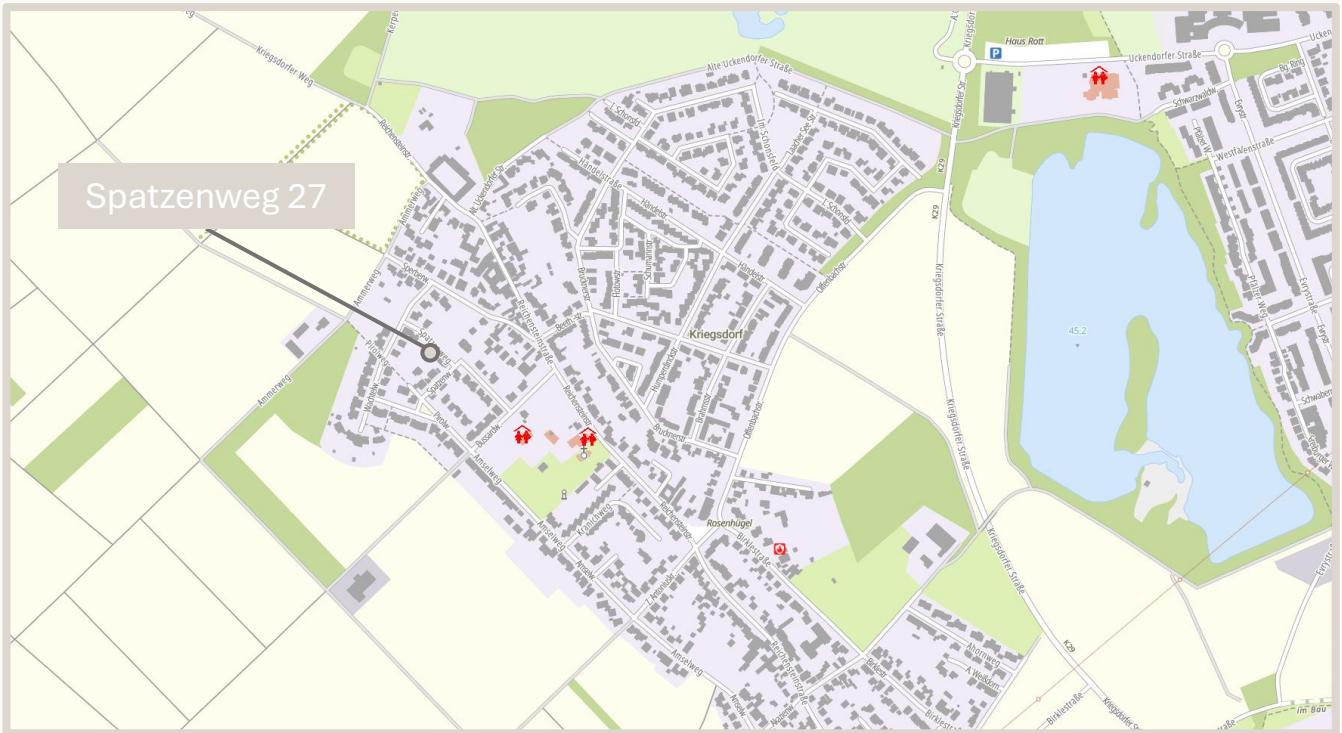


Hochbeete



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](mailto:andreas.mueller.db@googlemail.com)