



VERKAUFSEXPOSÉ PRIVATVERKAUF

Hochwertige Maisonette direkt am Rotter See

Objektdaten · Ausstattung · Energie · WEG · Kaufpreis

ca. 102 m ² WOHNFLÄCHE RECHNERISCH	4 ZIMMER	2 BÄDER	B ENERGIEKLASSE
439.000 € WOHNUNG		15.000 € TIEFGARAGE OPTIONAL	

OBJEKT

Objekt im Überblick

Die Wohnung erstreckt sich als Maisonette über das 3. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Sie wurde 2021 und 2022 umfassend durch Fachfirmen modernisiert. Die Räume sind hochwertig ausgestattet, gepflegt und bezugsfertig.

OBJEKTART Eigentumswohnung als Maisonette	WOHNFLÄCHE ca. 102 m ² (abzüglich Dachschrägen) – ca. 115 m ² tatsächliche Fläche	RAUMANGEBOT 4 Zimmer, Küche, Diele und 2 vollwertige Badezimmer
AUSSENBEREICH Südwestbalkon mit Fernblick	PARKEN Tiefgaragenstellplatz optional	ÜBERGABE nach Vereinbarung



Wohnanlage im Bereich Rotter See

Gebäude	Baujahr 1987, 8 Wohneinheiten
Erschließung	3. Obergeschoss und Dachgeschoss, Treppenhaus ohne Aufzug
Privatverkauf	keine zusätzliche Käuferprovision

WOHNBEREICH

Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang

Der Wohn- und Essbereich umfasst 27,95 m². Großformatige Fliesen von Gardenia Orchidea, breite Fensterflächen mit Schiebetür und elektrischen Rollläden sowie der direkte Zugang zum Südwestbalkon prägen den Hauptraum der Wohnung.

FLÄCHE	BODEN	FENSTER
27,95 m ²	großformatige Fliesen	Schiebetür und elektrische Rollläden

KÜCHE

Einbauküche mit Naturstein



Nolte-Einbauküche



Flächenbündiges Induktionskochfeld und Naturstein

Die Nolte-Einbauküche ist mit hochwertigen Materialien und Markengeräten ausgestattet. Arbeitsplatte und durchgehende Rückwand bestehen aus Nero Assoluto Zimbabwe. Das Induktionskochfeld ist flächenbündig eingelassen; Geräte stammen von AEG, Spüle und Armatur von Blanco.

DACHGESCHOSS

Elternschlafzimmer mit Schreinerschrank und Klimaanlage



Elternschlafzimmer im Dachgeschoss

Das 21,44 m² große Elternschlafzimmer bietet viel Bewegungsfläche und eine ruhige, klare Raumwirkung. Es bietet zudem genügend Platz, um ein Homeoffice zu integrieren. Der raumhohe Schreinerschrank nutzt die Giebelwand und die Dachschrägen vollständig aus. Ein Split-Klimagerät von Mitsubishi Heavy Industries ergänzt den Raumkomfort.

DACHGESCHOSS

Maßgefertigter Schreinerschrank



Effiziente Innenaufteilung

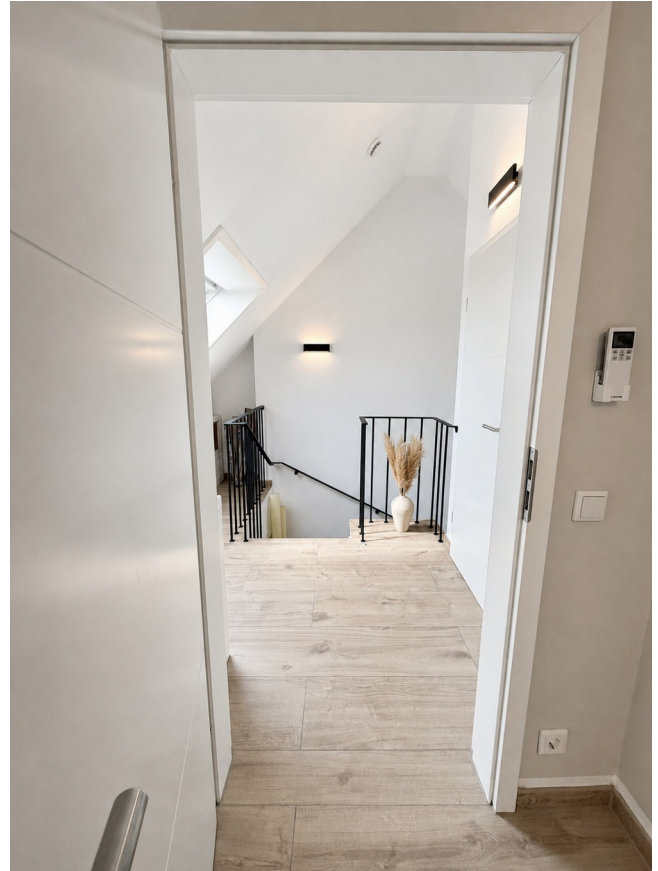
Das Innenleben ist effizient geplant: Ein absenkbarer Kleiderlift erschließt den hohen Schrankbereich, zusätzliche Kleiderstangen und breite Schubladen ordnen Kleidung übersichtlich. So entsteht viel Stauraum ohne zusätzliche freistehende Möbel.

DIELE UND TREPPE

Flur und interne Erschließung



Diele und Innentreppe



Galerie im Dachgeschoss

Die helle Diele erschließt Wohnbereich, Küche, Kinderzimmer und Wannenbad. Die massive Innentreppe mit Marmorbelag und individuell gefertigtem Metallgeländer verbindet die beiden Wohnebenen.

WANNENBAD

Bad auf der unteren Wohnebene



Gesamtansicht des Wannenbads



Doppelwaschtisch mit Granit



Hansgrohe Unterputzarmatur

Das Wannenbad wurde vollständig neu aufgebaut. Es verfügt über Sanitäröbekte von Villeroy & Boch, Hansgrohe-Unterputzarmaturen, zwei Aufsatzbecken und eine vom Steinmetz gefertigte Granitplatte. Der großzügige Waschtischunterschrank ist eine Maßanfertigung vom Schreiner.

DUSCHBAD

Bad im Dachgeschoss



Gesamtansicht des Duschbads



Waschtischmöbel mit Natursteinplatte

Das Duschbad wurde ebenfalls vollständig neu aufgebaut. Sanitärobjekte von Villeroy & Boch, Hansgrohe-Unterputzarmaturen, Naturstein und ein schreinergefertigtes Waschtischmöbel bestimmen die Ausstattung. Die hochwertige Glasabtrennung ist eine individuelle Anpassung vom Glaser, der auch den Spiegel passend zur Dachschräge gefertigt hat.

DUSCHBAD

Ausstattung im Detail



WC-Bereich unter der Dachschräge



Bodennahe Dusche und Waschtisch

Das wandhängende WC nutzt den Bereich unter der Dachschräge. Die bodennahe Dusche, großformatige Fliesen und die passgenaue Glasabtrennung führen die hochwertige Ausführung im zweiten Bereich des Bads fort.

KINDERZIMMER

Zwei separate Kinderzimmer



Kinderzimmer mit breitem Dachfenster



Zweites Kinderzimmer

Auf der unteren Wohnebene liegen zwei voneinander getrennte Kinderzimmer, natürlich können diese auch anderweitig genutzt werden.

AUSSENBEREICH

Südwestbalkon mit Ausblick



Sitzbereich auf dem Balkon



Weitblick über das Wohnumfeld

Der Südwestbalkon besitzt eine tatsächliche Grundfläche von ca. 8,58 m². Davon werden 4,29 m² und damit die Hälfte bei der Wohnfläche berücksichtigt. Großformatige Platten auf Stelzlagern geben ihm einen ausgeprägten Terrassencharakter.

Ausrichtung	Südwest
Tatsächliche Grundfläche	ca. 8,58 m²
Anrechnung Wohnfläche	4,29 m² und damit 50 Prozent
Ausführung	großformatige Platten auf Stelzlagern

GEMEINSCHAFT

Gemeinschaftsgarten mit Schaukel



Gemeinschaftsgarten der Wohnanlage

GEMEINSCHAFT

Gartenfläche und Ausstattung



Schaukel und Sitzbereich



Überschaubare Wohnanlage

Der gemeinschaftlich genutzte Garten erweitert das Angebot der Wohnung um eine geschützte Grünfläche. Eine Schaukel und ein Sitzbereich sind vorhanden und laden zum Spielen und Verweilen ein.

PARKEN UND NEBENRÄUME

Tiefgarage und Gemeinschaftsräume



Tiefgarage der Wohnanlage

Ein Tiefgaragenstellplatz wird optional zur Wohnung angeboten. Die Tiefgarage ist direkt an das Treppenhaus angebunden. Der Weg zwischen Wohnung und Fahrzeug bleibt dadurch wettergeschützt, was besonders bei Regen, Einkäufen und im Winter einen spürbaren Alltagsvorteil bietet. Zu beachten ist, dass die Tiefgarage auf der Hausrückseite liegt und somit komfortabel ebenerdig befahren werden kann.

TIEFGARAGE optional zum Wohnungskauf	ZUGANG direkt zum Treppenhaus	KELLER privater Kellerraum
FAHRRÄDER separater gemeinschaftlicher Fahrradkeller	WÄSCHE gemeinschaftliche Waschküche	TROCKNEN separater gemeinschaftlicher Trockenraum

AUSSTATTUNG

Modernisierung und Ausstattungsqualität

Die Modernisierung der Maisonette erfolgte 2021 und 2022 vollständig durch Fachfirmen. Bau- und Umbaufotos dokumentieren wesentliche Ausführungsschritte. Die Ausstattung verbindet Markenprodukte mit mehreren individuell angefertigten Einbauten.

Küche	Nolte · AEG · Blanco · Nero Assoluto Zimbabwe
Bäder	Villeroy & Boch · Hansgrohe · Granitplatten · maßgefertigte Badmöbel
Einbauten	Raumhoher Schreinerschrank · Metallbaugeländer · Glasabtrennung und Spiegel nach Maß vom Glaser
Böden	Gardenia Orchidea im Wohn- und Eingangsbereich · weitere Fliesenflächen von Villeroy & Boch
Leitungen	Wasserzuleitungen und Abwasserleitungen innerhalb der Wohnung erneuert
Abdichtung	Vollflächige Dichtfolie in beiden Bädern, im Duschbereich bis in die Wandflächen
Dachgeschoss	DITRA Entkopplungsmatten unter den 120 × 30 cm Fliesen
Klima und Sonnenschutz	Mitsubishi Heavy Industries Split-Klimagerät · Außenrollläden an drei Zimmern · Sonnenschutz an den VELUX-Fenstern
Balkon	Großformatige Terrassenplatten auf Stelzlagern

ÜBERSICHT

Grundriss und Wohnflächen



Grundriss der Maisonettewohnung

Untere Wohnebene	Wohn- und Essbereich · Küche · zwei Kinderzimmer · Wannenbad · Diele · Balkon
Dachgeschoss	Elternschlafzimmer · Duschbad · Galerie und Flur
Wohnfläche	ca. 102 m ² rechnerisch, einschließlich hälftig angerechneter Balkonfläche
Nutzbare Grundfläche	ca. 115 m ² ; Flächen unter Dachschrägen erzeugen ein deutlich großzügigeres Raumgefühl

Grundriss schematisch und nicht maßstabsgetreu.

ENERGIE

Energieausweis und Effizienzklasse B

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

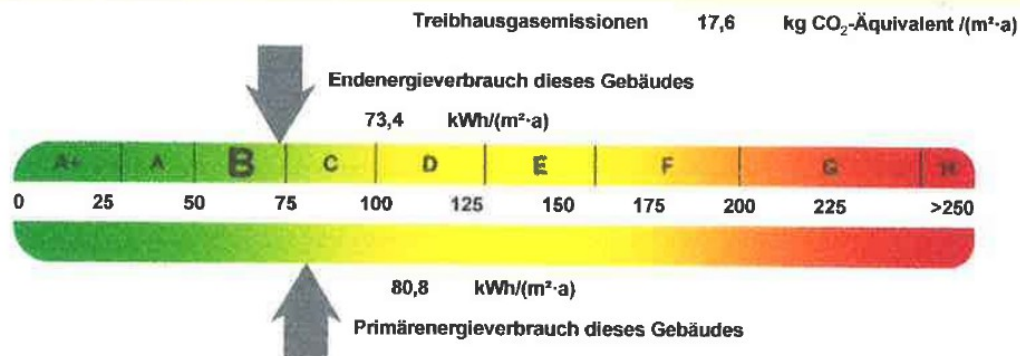
8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2022-004301748

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

73,4 kWh/(m²·a)

Offizielle Skala des gültigen Energieausweises

B	73,4	80,8	17,6
EFFIZIENZKLASSE	KWH PRO M ² UND JAHR	PRIMÄRENERGIE	KG CO ₂ E PRO M ² UND JAHR
Ausweisart		Verbrauchsausweis für das Gesamtgebäude	
Gültigkeit		ausgestellt am 08.11.2022, gültig bis 07.11.2032	
Registriernummer		NW-2022-004 301 748	
Baujahr Gebäude		1987	
Energieträger		Erdgas E, Gas Zentralheizung	
Endenergieverbrauch		73,4 kWh/(m ² ·a), Effizienzklasse B	

Der Energieausweis bewertet das Gesamtgebäude und nicht die einzelne Wohnung. Die Pflichtangaben aus dem Ausweis sind oben wiedergegeben.

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

WEG Daten und laufende Kosten

8	58.366 €	468,06 €	159,48 €
WOHNUNGEN	ALLGEMEINE RÜCKLAGE	HAUSGELD MONATLICH	DAVON HEIZ- UND WASSERABSCHLAG

Das monatliche Hausgeld beträgt ab 01.08.2026 insgesamt 468,06 €. Darin enthalten sind 62,54 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage sowie ein im Wirtschaftsplan angesetzter Heiz- und Wasserabschlag von 159,48 €. Ohne diesen verbrauchsabhängig abgerechneten Abschlag verbleiben rechnerisch 308,58 € monatlich.

405,52 € MONATLICH	62,54 € MONATLICH
Bewirtschaftungskosten einschließlich Heiz- und Wasserabschlag	Zuführung zur Erhaltungsrücklage
Im Hausgeld enthalten	Heiz- und Wasserkostenvorauszahlung mit verbrauchsabhängiger Abrechnung · Müllentsorgung · Gartenarbeiten · Hausmeister · Gebäudereinigung · Gemeinschaftsstrom · Versicherungen
Allgemeine WEG Rücklage	58.366,19 € zum 31.12.2025
Grundstück	574 m²

Die dokumentierte allgemeine Rücklage von 58.366,19 € weist zum Stichtag einen sehr guten finanziellen Puffer für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum aus. Die im Hausgeld enthaltenen Betriebskosten und Dienstleistungen werden gemeinschaftlich organisiert – komfortabel und planbar im Alltag.

LAGE

Wohnen im Bereich Rotter See



Blick über das Wohnumfeld

Die Wohnung liegt im Troisdorfer Bereich Rotter See. Der See, weitere Naherholungsflächen, Einkaufsmöglichkeiten und Ziele des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Schulen und die Anbindung in Richtung Troisdorf, Siegburg, Bonn und Köln ergänzen die Wohnlage.

Mikrolage	Wohnumfeld am Rotter See
Naherholung	See und Grünflächen fußläufig erreichbar
Alltag	Einkaufsmöglichkeiten und soziale Infrastruktur fußläufig erreichbar
Verkehr	Anbindung an das regionale Straßen- und Nahverkehrsnetz

KAUF

Kaufpreis und Übergabe

Angebotspreis Wohnung	439.000 €
Tiefgaragenstellplatz optional	15.000 €
Übergabe	nach Vereinbarung

Privatverkauf ohne zusätzliche Käuferprovision

Besichtigung und Terminvereinbarung nach persönlicher Abstimmung