

# Expose



**WEAG**

**Immobilien & Projekte GmbH**

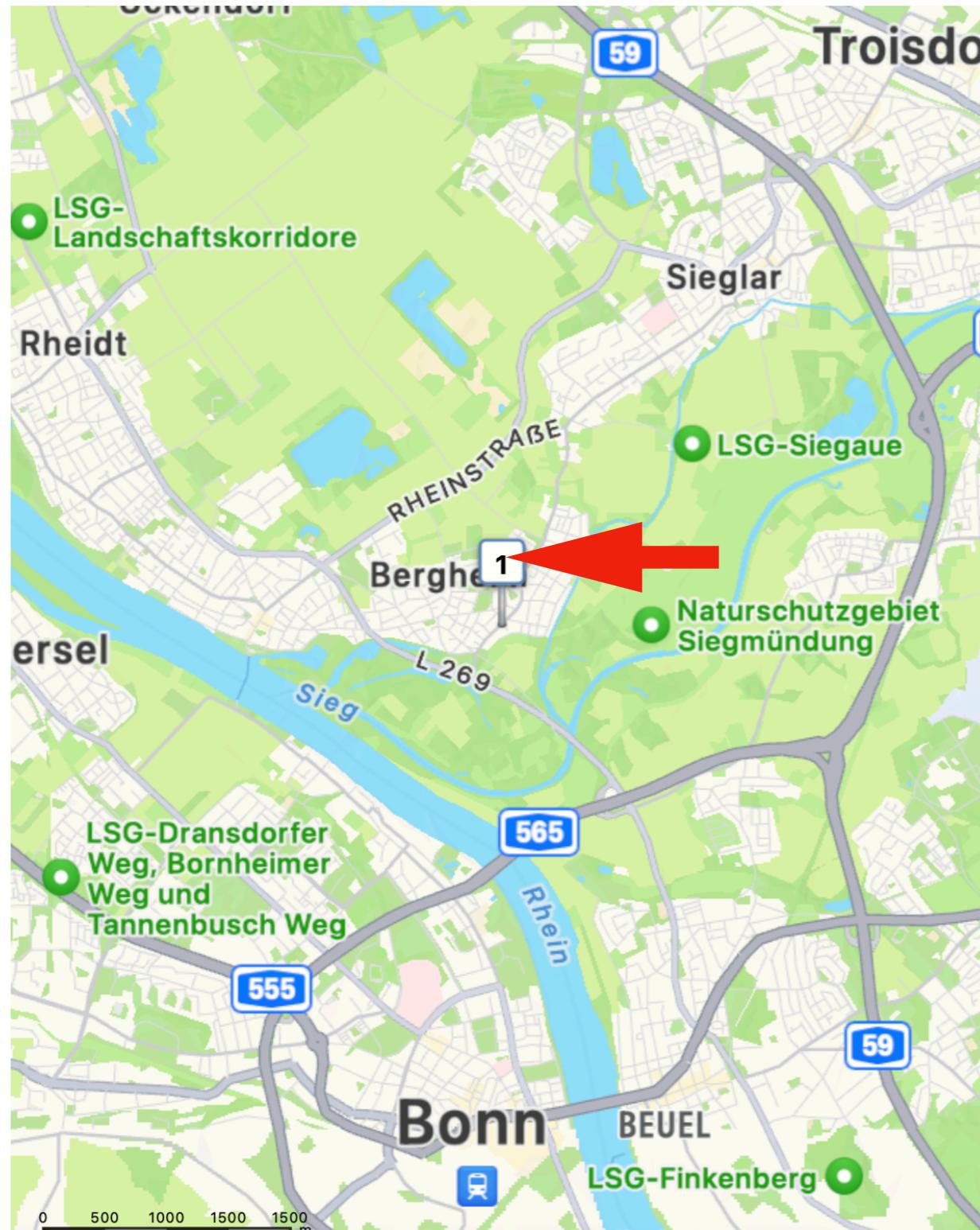
**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit  
5 Wohnungen + 5 Stellplätzen in  
53844 Troisdorf, Oberstr. 47**

## **Objektbeschreibung**

**Im Troisdorfer Stadtteil Bergheim, zentral im Ortskern und nah an Bonn und dem Rhein sowie an den Anschluss zur A 59, entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und Stellplätzen.**

**Die Wohnungen weisen eine Wohnfläche zwischen 81 und 134 qm auf und werden bis 12/2025 in massiver Bauweise mit gehobener Ausstattung schlüsselfertig inkl. Oberböden und Malerarbeiten hergestellt.**

## Lage



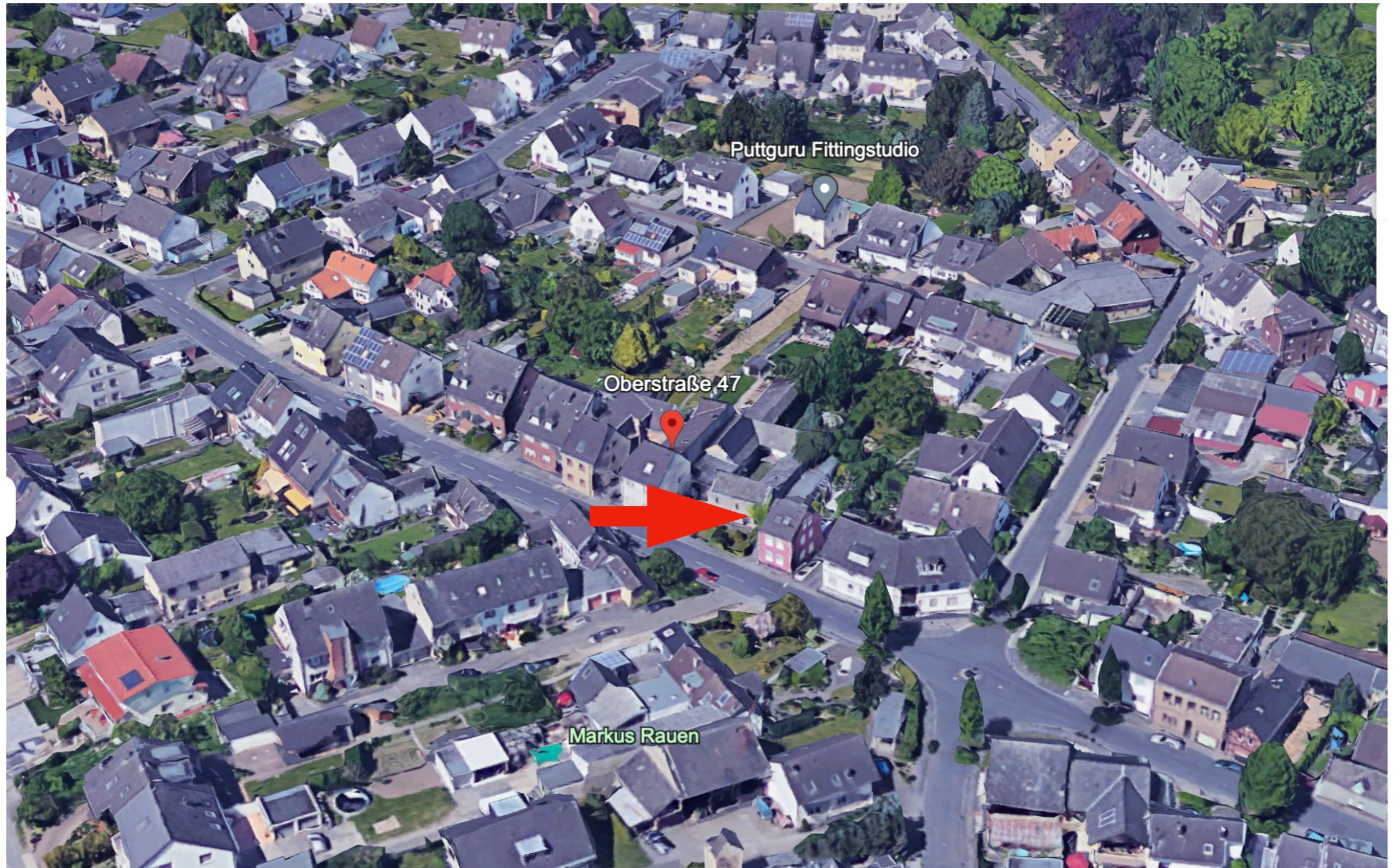
Der Troisdorfer Ortsteil **Bergheim** ist ein ehemaliger Bauern- und Fischerort und hat ca. 5.750 Einwohner.

Seine Lage ist von der Nähe der Siegaue und des Rheins geprägt und liegt sehr zentral nah an Bonn und Siegburg.

Die Verkehrsanbindung sowohl über die wenige km entfernte A59 als auch die öffentlichen Buslinien an Bonn sind sehr gut.

Infrastrukturell verfügt der Ortsteil über alle Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen, Schulen und Bedürfnisse des täglichen Lebens.

# Mikrolage



## Bilder vom Grundstück



# Vorderansicht



# Rückansicht



# Seitenansicht



## Objektdaten

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Baujahr	2025
Einheitenanzahl	5 Wohnungen
Geschosse	2
GesamtflächWohnflächene	von 80,33 qm bis 134,13 qm
Grundstücksfläche	647 qm
Stellplätze	5
Heizung	Luftwärme mit Fußbodenheizung
Bauweise	massiv
Dachform/-eindeckung	Satteldach/ Hartdach
Fenster	Kunststoff

## Objektdaten

Bodenbeläge	eigene Wahl, siehe Baubeschreibung
Balkon/Terrasse	jeweils mit Terrassen oder großzügigen Balkonen
Energieausweisart	Energiebedarfsberechnung
Energieverbr. in kwh/qm a	19,38 A+
Energieträger	Luftwärme
Baujahr Heizung	2025
Ausstattung	gehoben, siehe Baubeschreibung

# Übersicht Wohnungen

Wohnungsübersicht

Lage	Fläche	Zimmer	Bade- zimmer	HWR	Abstell- raum	Terrass e/ Balkon	Status
<b>Wohnung 1 EG vorne</b>	80,83	2	1	1			frei
<b>Wohnung 2 EG hinten</b>	111,95	3	1	1	1	2	frei
<b>Wohnung 3 1.OG vorne</b>	109,87	3	1	1		1	frei
<b>Wohnung 4 1.OG hinten</b>	104,91	3	1	1	1	1	frei
<b>Wohnung 5 DG vorne</b>	134,13	3	1		1	2	frei

# Kaufpreise

Kaufpreisliste

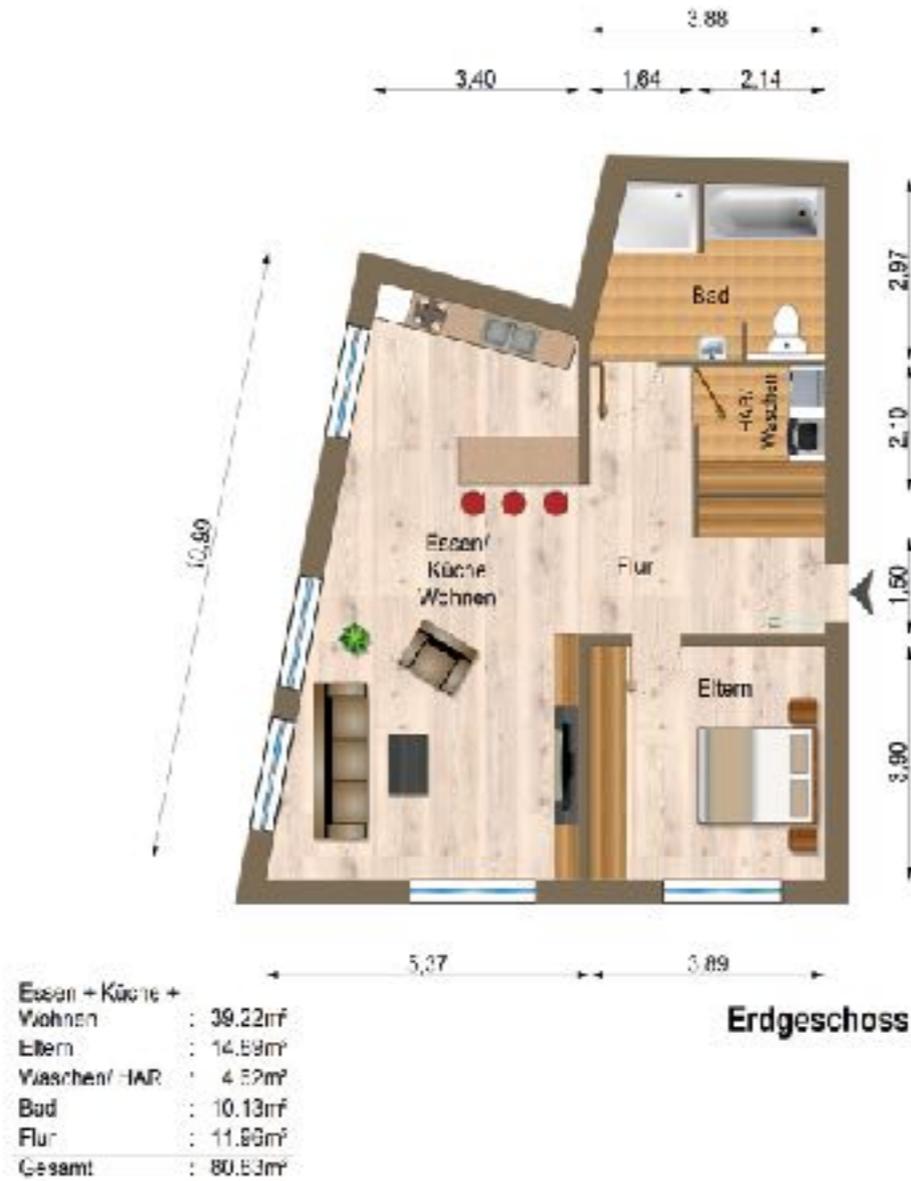
Objekt	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis Stellpl.	Kaufpreis Gesamt	Status
<b>Wohnung 1 EG vorne</b>	80,83	389000,00 €	10000,00 €	399000,00 €	frei
<b>Wohnung 2 EG hinten</b>	111,95	569000,00 €	10000,00 €	579000,00 €	frei
<b>Wohnung 3 1.OG vorne</b>	109,87	529000,00 €	10000,00 €	539000,00 €	frei
<b>Wohnung 4 1.OG hinten</b>	104,91	509000,00 €	10000,00 €	519000,00 €	frei
<b>Wohnung 5 DG vorne</b>	134,13	649000,00 €	10000,00 €	659000,00 €	frei





# Grundrisse Erdgeschoß

## Wohnung 1



## Wohnung 2





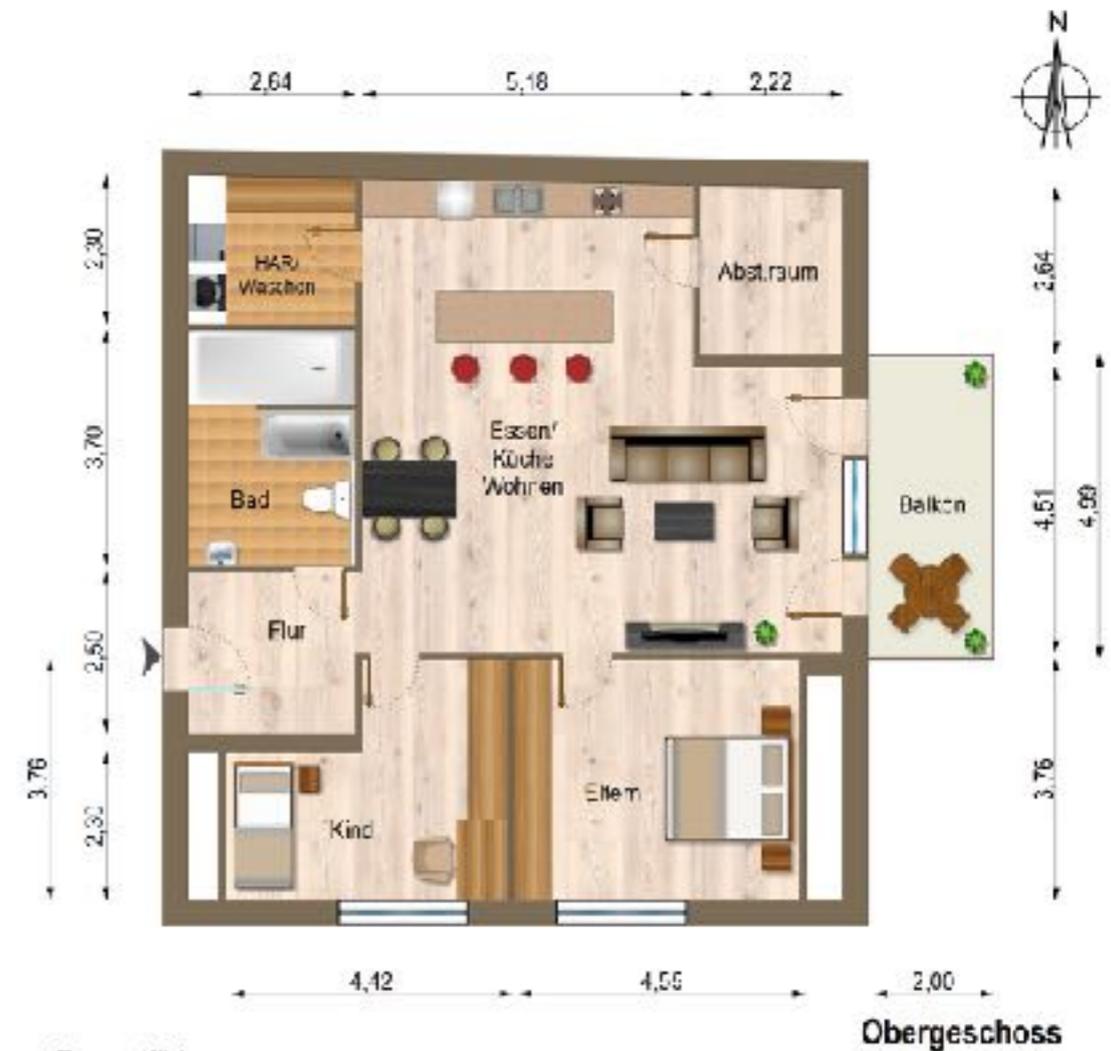
# Grundrisse 1. OG

## Wohnung 3



Essen + Küche +	
Wohnen	: 13,36m <sup>2</sup>
Eltern	: 14,90m <sup>2</sup>
Kind	: 19,12m <sup>2</sup>
Abst. + Waschen	: 3,14m <sup>2</sup>
Bad	: 10,16m <sup>2</sup>
Balkon	: 50% = 7,54m <sup>2</sup>
Flur	: 11,33m <sup>2</sup>
Gesamt	: 109,97m <sup>2</sup>

## Wohnung 4

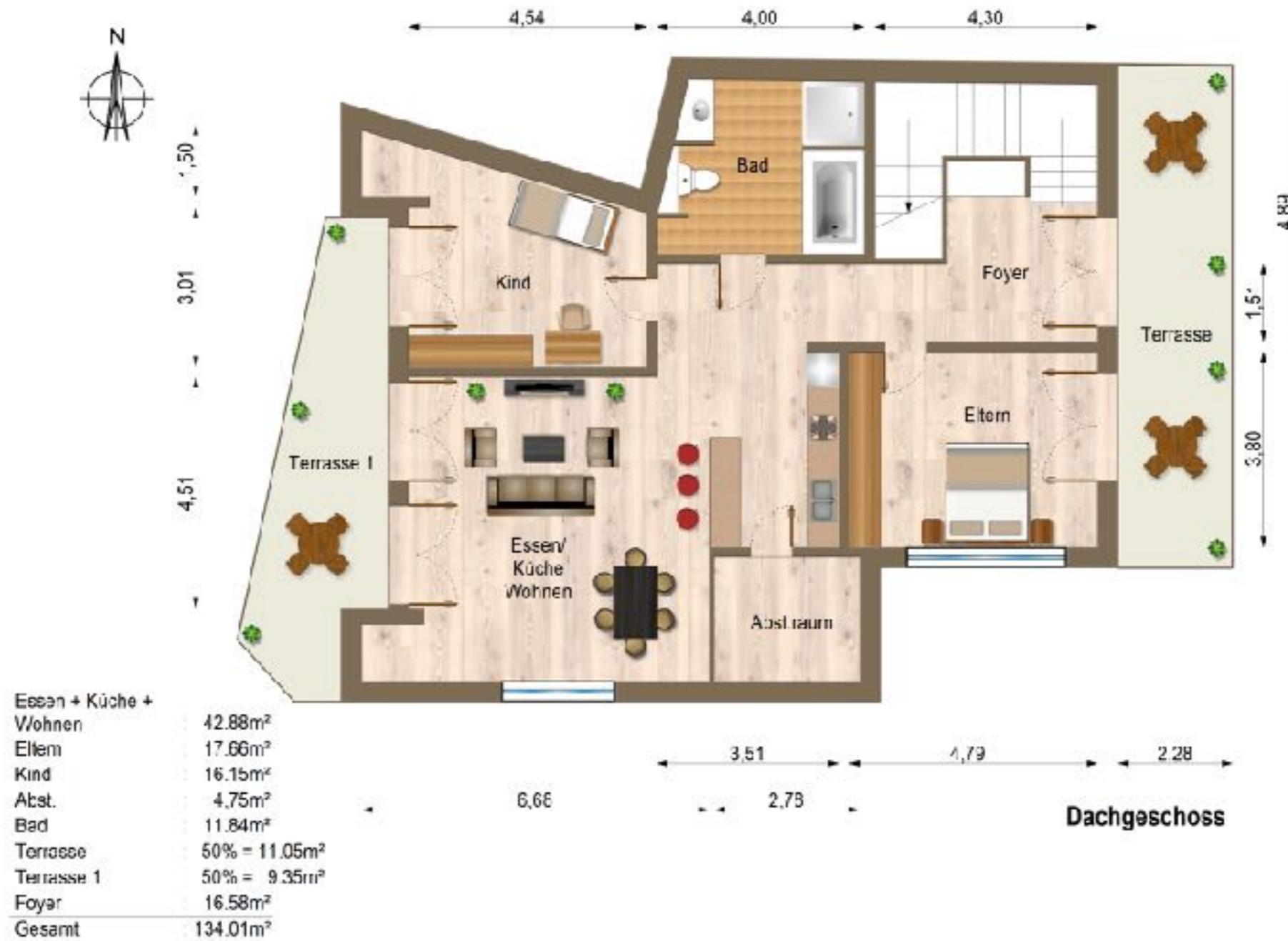


Essen + Küche +	
Wohnen	: 40,26m <sup>2</sup>
Eltern	: 14,90m <sup>2</sup>
Kind	: 12,11m <sup>2</sup>
Waschen/HAR	: 5,66m <sup>2</sup>
Bad	: 9,40m <sup>2</sup>
Balkon	: 50% = 4,99m <sup>2</sup>
Flur	: 6,65m <sup>2</sup>
Gesamt	: 104,91m <sup>2</sup>



# Grundriss Dachgeschoß

## Wohnung 5



## Hinweise Haftung Provision

- Hinweis:** WEAG Immobilien & Projekte GmbH ist seitens des Eigentümers direkt beauftragt. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und verpflichtet zum Schadensersatz.
- Haftung:** Sämtliche Angaben beruhen auf denen des Eigentümers. Eine Haftung hierfür kann daher seitens des Maklers nicht übernommen werden.
- Provision:** Die Angebotsunterbreitung erfolgt im Rahmen unserer gewerblichen Nachweis- und Vermittlungstätigkeit. Bei Kaufvertragsabschluss ist eine Provision an uns fällig und zahlbar in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises.

# Herkunft

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein provisionspflichtiges Maklerangebot der

## **WEAG Immobilien & Projekte GmbH**

**Statthalterhofallee 41a**

**50858 Köln**

**T 0221 50606001**

**M [info@weag-immo.de](mailto:info@weag-immo.de)**

**W [www.weag-immo.de](http://www.weag-immo.de)**

# Ansprechpartner

**Alwin Weag**

**T 0170 5446404**

**M [weag@weag-immo.de](mailto:weag@weag-immo.de)**

**W [www.weag-immo.de](http://www.weag-immo.de)**