

Troisdorf / Spich

# Mieten oder Kaufen - Sie haben die Wahl!

Objektnummer: 24377034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 995 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24377034 - 53842 Troisdorf / Spich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24377034 - 53842 Troisdorf / Spich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24377034	Mietpreis	995 EUR
Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	240 EUR
Etage	1	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1969		
Stellplatz	1 x Garage, 95 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24377034 - 53842 Troisdorf / Spich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.03.2029
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	126.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24377034 - 53842 Troisdorf / Spich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24377034 - 53842 Troisdorf / Spich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24377034 - 53842 Troisdorf / Spich

## Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24377034 - 53842 Troisdorf / Spich

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer zukünftigen Wohlfühloase! Diese hervorragend geschnittene und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Sechsparteienhauses vereint modernes Wohnen mit einer erstklassigen Lage. Eingebettet in eine ruhige Anliegerzufahrt im beliebten Stadtteil Troisdorf-Spich, genießen Sie hier ein Leben fernab von störendem Verkehrslärm – ein Rückzugsort für entspannte Stunden. Die Wohnung wird derzeit renoviert und steht ab dem 01. März sowohl zur Vermietung, als auch zum Verkauf zur Verfügung. Das neu gestaltete Badezimmer beeindruckt mit einem großzügigen Waschtisch und einer begehbaren Dusche, die höchsten Komfort bietet. Ein separater Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Die moderne Einbauküche ist im Mietpreis bereits enthalten. Sie verfügt über hochwertige Elektrogeräte und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Ein ruhig gelegener Balkon mit Ausrichtung zum Hinterhof schafft eine idyllische Atmosphäre und bietet einen idealen Ort, um den Tag ausklingen zu lassen. Darüber hinaus gehören zur Wohnung ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, und eine Garage, die Ihnen sicheres und bequemes Parken ermöglicht. Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit, modernes Wohnen in ruhiger Lage mit hervorragender Infrastruktur zu vereinen. Weitere Bilder werden Ihnen in Kürze veröffentlicht. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause vorzustellen!



Objektnummer: 24377034 - 53842 Troisdorf / Spich

## Alles zum Standort

Gute Infrastruktur und den Wald vor der Tür! Spich ist eine von insgesamt zwölf Ortschaften im Stadtgebiet. Insbesondere aufgrund seiner Nähe zum Wald und dem Naherholungsgebiet Wahner Heide gehört Spich zu den beliebtesten Stadtteilen von Troisdorf. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Sackgassen-Lage, unweit des Ortskerns. Hier finden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergärten, Schulen und Restaurants. Troisdorf, mit ca. 79.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis und besticht durch ihre zentrale Lage zwischen Köln und Bonn, sowie ihre hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Die Stadt bietet eine ideale Mischung aus städtischem Leben und ländlicher Ruhe, was sie zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort macht. Die verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn sorgt für ein stetes Wachstum. Der Standort verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen an die A59 und A565. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) gelangt man in kurzer Zeit in die Domstadt Köln, die Bundesstadt Bonn sowie die Kreisstadt Siegburg mit ihrem ICE-Bahnhof.

Objektnummer: 24377034 - 53842 Troisdorf / Spich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 126.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24377034 - 53842 Troisdorf / Spich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b Troisdorf  
E-Mail: [troisdorf@von-poll.com](mailto:troisdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)