

Troisdorf

Charmantes Haus mit tollem Garten in beliebter Lage

Objektnummer: 24377014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 487.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 515 m²

Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24377014	Kaufpreis	487.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1976		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	223.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.07.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

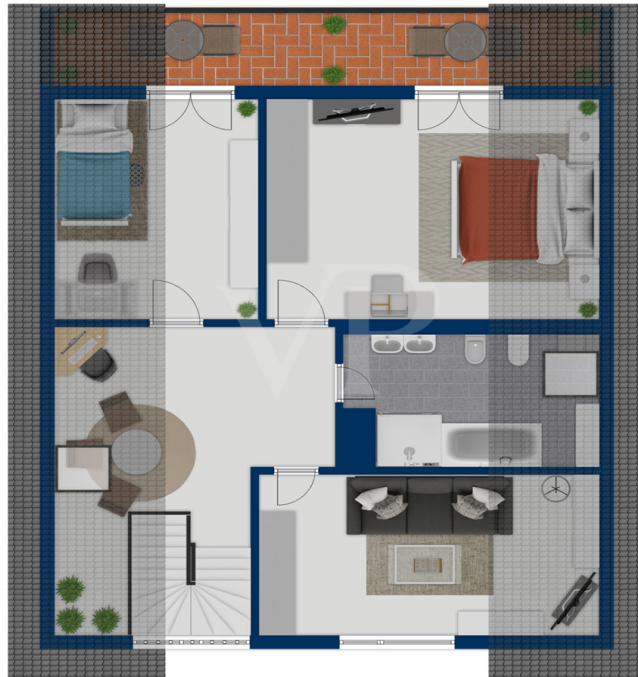


Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

Ein erster Eindruck

Das charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1976 befindet sich auf einem ca. 515 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 155 m². Das Objekt besticht durch sein hervorragend instand gehaltenes Äußeres und sein großes Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich, der viel Platz für gemütliche Stunden bietet. Die großen Fensterelemente sorgen für Helligkeit und ein modernes Wohngefühl. Eine geräumige Küche mit Abstellkammer lädt zum gemeinsamen Kochen ein und bietet genügend Stauraum für Lebensmittel und Küchenutensilien. Zudem verfügt das Haus über drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Für Entspannung und Erholung sorgt die vorhandene Sauna, die sich perfekt für Wellness-Momente zu Hause eignet. Ein großer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys oder einen Home-Office-Bereich. Der Garten des Hauses ist ein echtes Highlight und lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Eine Doppelgarage sowie weitere Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Die Immobilie zeichnet sich zudem durch ihre gute Lage aus: Sie verfügt über eine schnelle Anbindung an die Autobahn 59 in Richtung Bonn und Köln. Der Bahnhof Troisdorf ist zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar. Über die L332 gelangt man in kurzer Zeit nach Siegburg mit seinem ICE-Bahnhof. Der Flughafen Köln/Bonn ist ca. 15 Minuten mit dem PKW entfernt. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Platz, ein hohes Maß an Individualität und zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Das Haus besticht durch seine großzügige Raumgestaltung und seinen Charme. Es eignet sich daher ideal für eine Familie, die gerne ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchte. Sobald Sie sich das Exposé heruntergeladen haben, steht Ihnen auch unser 360°-Rundgang zur Verfügung, der Ihnen bereits vor einer Besichtigung einen Blick ins Innere des Hauses ermöglicht. Vereinbaren Sie am besten gleich auch schon einen Termin für einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

Alles zum Standort

Eine verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn! Troisdorf ist mit ca. 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis. Der Stadtteil Oberlar ist dabei einer von insgesamt zwölf Ortschaften im Stadtgebiet. Ein beschauliches Wohnambiente zeichnet Oberlar ebenso aus, wie eine gute Infrastruktur aus Geschäften für den täglichen Bedarf. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß zudem den Hauptbahnhof und die Innenstadt von Troisdorf. Ärzte, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. 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, die Kreisstadt Siegburg mit ihrem ICE-Bahnhof sowie das Naherholungsgebiet im Siebengebirge. Die umliegenden Nachbarstädte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel sind mit dem Auto oder dem ÖPNV ebenfalls schnell zu erreichen.

Objektnummer: 24377014 - 53840 Troisdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 223.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24377014 - 53840 Troisdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b Troisdorf
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com