

Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

# Bezauberndes Knusperhäuschen zum Verlieben

CODE DU BIEN: 24024021



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

PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 278 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24024021
Surface habitable	ca. 106 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1912
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	315.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 92 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La propriété



CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La propriété



CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La propriété



CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La propriété





CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La propriété



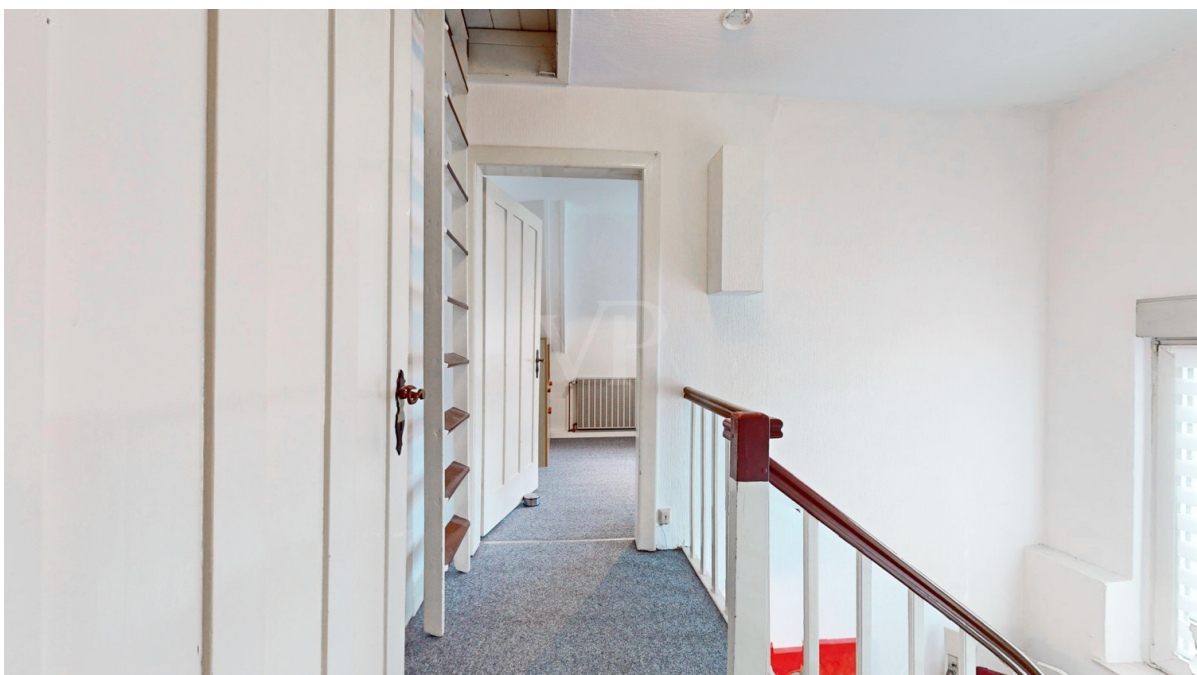
CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La propriété



CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La propriété



CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La propriété



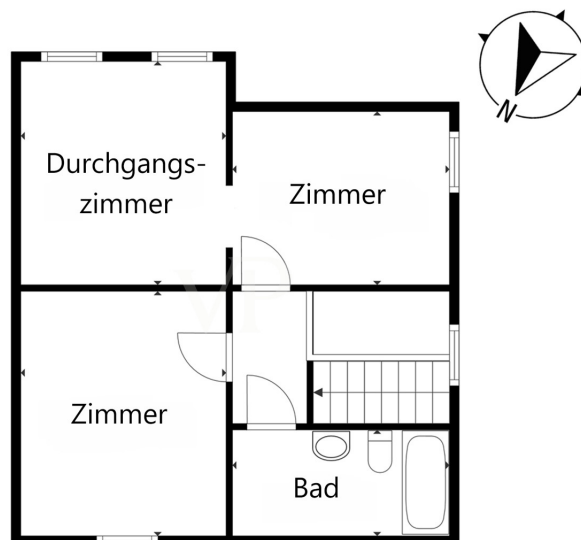
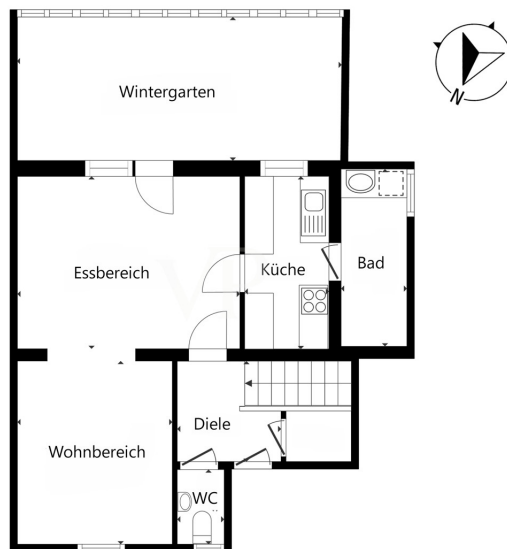
CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La propriété



CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Une première impression

In malerischer Wohnlage, nur wenige Gehminuten von den idyllischen Siegauen entfernt, steht ein bezauberndes Schmuckstück zum Verkauf - eine charmante Doppelhaushälfte, die darauf wartet, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Das denkmalgeschützte Haus, das 1912 seine Pforten öffnete, versprüht den nostalgischen Charme vergangener Zeiten und bietet auf ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 278 m<sup>2</sup> in der historischen Schwarzen Kolonie ein Zuhause voller Möglichkeiten. Mit insgesamt vier Zimmern zwei Bädern, ist das Haus ideal für eine kleine Familie, die die Nähe zur Natur und die Annehmlichkeiten einer gut ausgebauten Infrastruktur zu schätzen weiß. Im Erdgeschoss gelangt man über einen charmanten Vorraum in die Diele, wo ein frisch renoviertes Gäste-WC (2020) auf Sie wartet. Der Wohnbereich, ein Ort voller Potenzial, lädt dazu ein, eigene Träume zu verwirklichen - sei es ein offenes Wohnküchenkonzept, das zum geselligen Beisammensein einlädt, oder eine gemütliche, geschlossene Küche, die zum kulinarischen Experimentieren anregt. Der angrenzende zusätzliche Wohnraum bietet einen schönen Blick in den Garten, der zum blühenden Rückzugsort wird. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem eine kleine Küche und ein seniorengerechtes Duschbad, das 2001 umgebaut wurde. Eine zeittypische Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo sich ein kleines Bad mit Badewanne, zwei Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer befinden, das als Büro oder Ankleide genutzt werden kann. Der Spitzboden wurde bereits zu wohnlicher Fläche ausgebaut und wartet darauf, kreativ genutzt zu werden. Im Jahr 2012 wurde eine moderne Erdgasheizung installiert und der Keller erstrahlt nach einer umfassenden Sanierung in neuem Glanz. Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine Garage auf dem Grundstück und zwei Stellplätze direkt am Haus. Gerade weil dieses Haus noch einige Renovierungs- & Modernisierungsarbeiten benötigt, können Sie hier nach Ihren Vorstellungen eine echte kleine Wohlfühloase schaffen. Ergreifen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Tout sur l'emplacement

Die charmante Immobilie befindet sich in familienfreundlicher Lage in Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte in einer ruhigen Wohngegend unweit der beliebten Siegauen. Das Stadtzentrum rund um die belebte Fußgängerzone Kölner Straße mit Restaurants, Geschäften, Ärzthäusern und Boutiquen ist ebenso fußläufig zu erreichen wie Kindergärten und (weiterführende) Schulen. Größere Supermärkte und Discounter sind ebenfalls fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto zu erreichen. Troisdorf ist mit ca. 78.000 Einwohnern die größte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Sie liegt verkehrsgünstig inmitten der Wirtschaftsregion Köln/Bonn. Der Standort verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Bundesautobahnen A59 und A565, was ihn nicht zuletzt für Berufspendler äußerst attraktiv macht. Mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) erreicht man in kurzer Zeit die Domstadt Köln, die Bundesstadt Bonn oder das nahe gelegene Siebengebirge. Auch die Innenstadt von Troisdorf, die Kreisstadt Siegburg mit ICE-Bahnhof sowie die umliegenden Städte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel sind gut erreichbar.



CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24024021 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 Bonn  
E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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