

Troisdorf / Spich

# Großzügiger Bungalow in Top-Lage

????????? ??????????: 24377020



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

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 171 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 504 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ??? ??????

|                        |                              |                       |   |
|------------------------|------------------------------|-----------------------|---|
| ???????? ??????????    | 24377020                     | ????? ???????         | 549.000 EUR   |
| ????????????           | ca. 171 m <sup>2</sup>       | ??????                |   |
| ?????????????? ???     | ????????? ?? ??<br>????????? | ????????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????              | 6                            |                       |   |
| ????????????           | 2                            |                       |   |
| ????? ??????????????   | 1979                         | ????? ??????????????? | 2020  |
| ?????? ??????????????? | 1 x ???????                  | ?????????             | ????????  |
|                        |                              | ??????????????        |   |
|                        |                              | ????????????????????  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
|                        |                              | ??????                |   |
|                        |                              | ????????              | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????                                   |

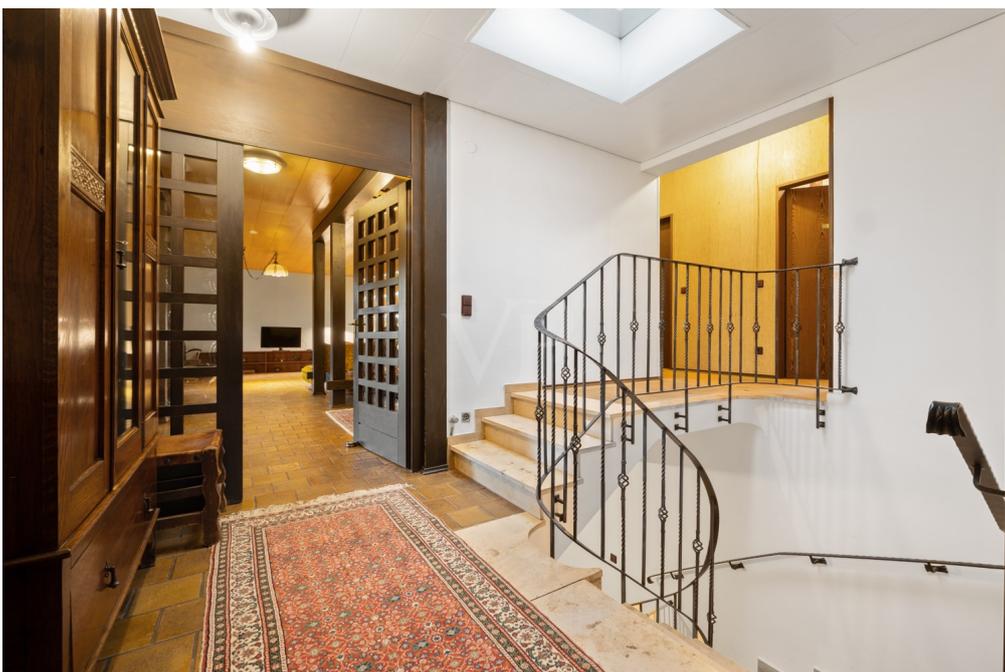
???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

?????????????? ????????????

|                     |               |                    |                             |
|---------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|
| ???????????         | ????????????? | ?????????????????  | BEDARF                      |
| ?????????????       | ???????????   | ?????????????      |                             |
| ????? ????????????  | ???????       | ????????? ???????? | 117.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????????????     | 24.11.2027    | ?????????????      |                             |
| ??????????????????? |               | ?????????????      | D                           |
| ????????? ???       |               | ?????????????????  |                             |
| ????? ????????????  | ???????       | ?????????????      |                             |

???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ?????????



???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ?????????



???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ?????????



???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ?????????



???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ?????????



???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ?????????



???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ?????????



???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ?????????



???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ?????????



???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

??? ?????? ???????????

Dieser freistehende Bungalow bietet mit einer Wohnfläche von ca. 171 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 504 m<sup>2</sup> jede Menge Raum zur persönlichen Entfaltung. Das Haus wurde im Jahr 1979 fertiggestellt und zuletzt 2020 modernisiert. Insgesamt sechs Zimmer bieten hier auch großen Familien ausreichend Platz. Der offene Wohn-/Essbereich mit Kamin im Erdgeschoss schafft eine gemütliche Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Große, dreifach verglaste, Fensterflächen im Zentrum des Hauses sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und ermöglichen einen schönen Blick in den Garten. Der gewachsene Baumbestand sowie die Einfriedung des Grundstücks schützen vor neugierigen Blicken und bieten ein hohes Maß an Privatsphäre. Insgesamt verfügt das Erdgeschoss neben dem Wohn-/Essbereich über drei Schlafzimmer, ein großes Dusch- und Wannenbad sowie ein Gäste-WC. Die geschickt platzierten Lichtkuppeln in dem erst 2017 sanierten Flachdach sorgen für zusätzliche Helligkeit in Diele, Flur und Badezimmer. 2020 wurde das in großen Teilen wohnlich ausgebaute Untergeschoss umfassend modernisiert. Entstanden ist dort ein vollwertiger und gemütlicher Wohnbereich mit eigenem Zugang von Außen, zwei großen Zimmern sowie einem weiteren modernen Duschbad mit integrierter Sauna und separatem WC. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Weitere Abstellräume bieten zusätzliche Stau- und Nutzfläche. Dieses Haus ist ideal für Familien, die ein freistehendes Haus mit viel Raum und Privatsphäre in einer ruhigen Wohnlage suchen. Hervorzuheben sind der moderne, großzügige Grundriss sowie die optimale Raumaufteilung auf zwei Wohnebenen. Sowohl das Erdgeschoss, als auch der Garten bieten dabei viele Möglichkeiten, den eigenen Gestaltungswünschen Ausdruck zu verleihen. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie am besten gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

????????????????? ??? ???? ?????

Die Highlights dieser Immobilie auf einen Blick

- + sechs Zimmer
- + zwei Bäder
- + Sauna
- + Kamin
- + Garage
- + großzügiger, offener Wohn-/Essbereich
- + große Fensterflächen zum Garten
- + beliebte Grundstücksgröße
- + privater Außenbereich
- + Flachdach in 2017 saniert
- + Wohnraum im Untergeschoss 2020 hochwertig modernisiert
- + beliebte und ruhige Wohnlage
- + Nähe zur Wahner Heide

??????? ????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

??? ??? ??? ????????????

Der Stadtteil Spich ist einer 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, besticht durch ihre zentrale Lage zwischen Köln und Bonn und 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.

??????? ????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

???????? ??????????: 24377020 - 53842 Troisdorf / Spich

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Norbert Hausen

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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