

Troisdorf

Doppelhaushälfte mit Potenzial in naturnaher Umgebung

????????? ??????????: 24377016



???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 113 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 423 m²

???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

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

???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24377016	????? ???????	398.000 EUR
?????????????	ca. 113 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ?????????????	3	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	2	????????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	1955	??????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ??????????????

???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	270.70 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.03.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



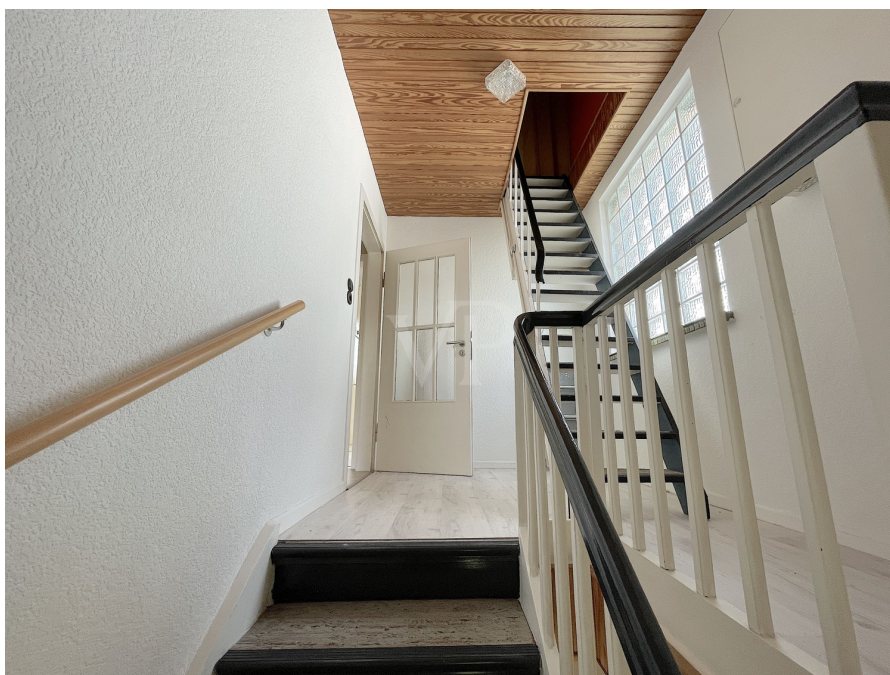
???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



??????? ????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

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

Die doppelte Haushälfte aus dem Jahr 1955 befindet sich auf einem ca. 423 m² großen Grundstück in einer naturnahen und familienfreundlichen Lage. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die große Wohnküche im Erdgeschoss ist das kommunikative Zentrum im Erdgeschoss. Von hier gelangt man sowohl auf die Terrasse mit Südwest-Ausrichtung, als auch in den Garten, der darauf wartet, neu belebt zu werden. Die renovierungsbedürftigen Räume geben den neuen Eigentümern die Möglichkeit, das neue Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Spitzboden im Dachgeschoss sowie der Keller runden das Platzangebot ab und bieten zusätzlichen Stauraum. Die ruhige Lage der Immobilie sorgt für eine entspannte Wohnatmosphäre und lädt zum Entschleunigen ein. Die Immobilie eignet sich ideal für kleine Familien, die ein Haus in grüner Umgebung und zugleich eine gute Anbindung an die Stadt suchen. Die Ausstattung und die Raumaufteilung bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen viel Raum für persönliche Entfaltung. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieses Hauses selbst zu überzeugen.

???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

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

Ihre Wunschimmobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Lage in Troisdorf-Mitte in einer ruhigen Anliegerstraße unweit des beliebten Tier- und Stadtparks rund um die Burg Wissem. Der Stadtkern rund um die belebte Fußgängerzone Kölner Straße mit Restaurants, Geschäften, Ärztehäusern und Boutiquen ist ebenso fußläufig zu erreichen, wie Kindergärten und (weiterführende) Schulen. Größere Supermärkte und Discounter erreicht man ebenfalls fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem PKW. Troisdorf ist mit ca. 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis. Eine verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn. Der Standort verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Bundesautobahnen A59 und A565, was ihn nicht zuletzt für Pendler äußerst attraktiv macht. Mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) gelangt man in kurzer Zeit in die Domstadt Köln, die Bundesstadt Bonn oder das nahe gelegene Siebengebirge. Das Stadtzentrum von Troisdorf, die Kreisstadt Siegburg mit ICE-Bahnhof sowie die umliegenden Städte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel lassen sich ebenfalls hervorragend erreichen.

??????? ???????: 24377016 - 53840 Troisdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 270.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24377016 - 53840 Troisdorf

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

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

Norbert Hausen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com