

Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

# Bezauberndes Knusperhäuschen zum Verlieben

**CODICE OGGETTO: 24377018**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 278 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24377018	Prezzo d'acquisto	315.000 EUR
Superficie netta	ca. 106 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 92 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1912	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La proprietà



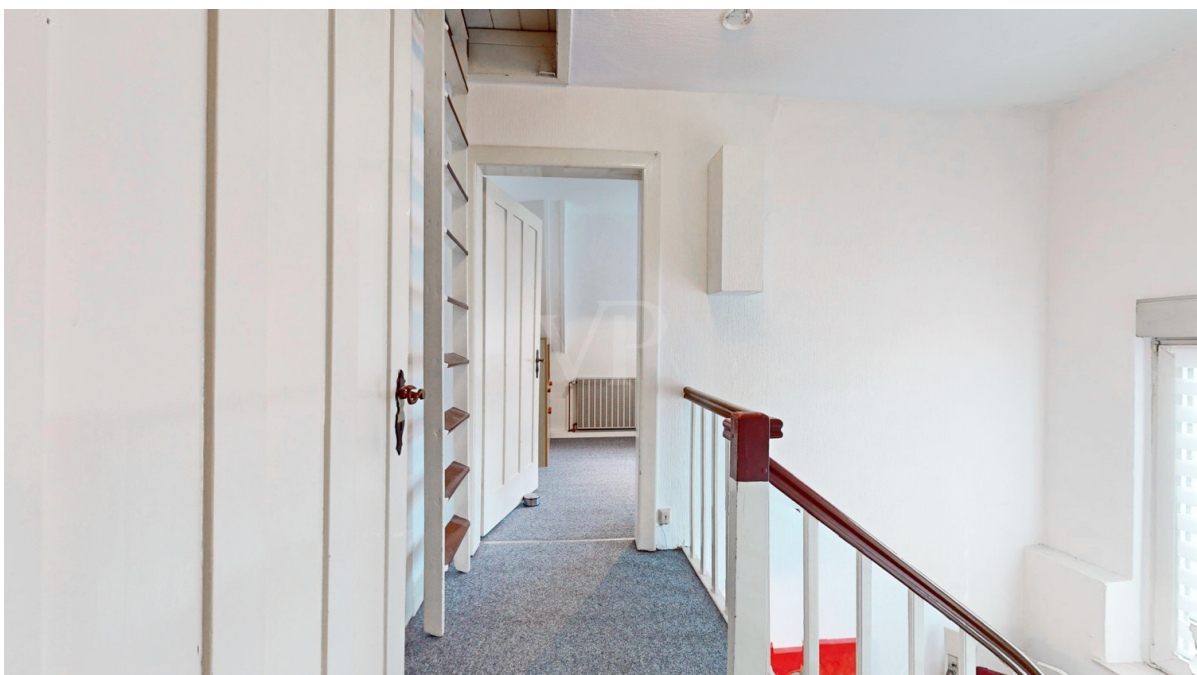
CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La proprietà



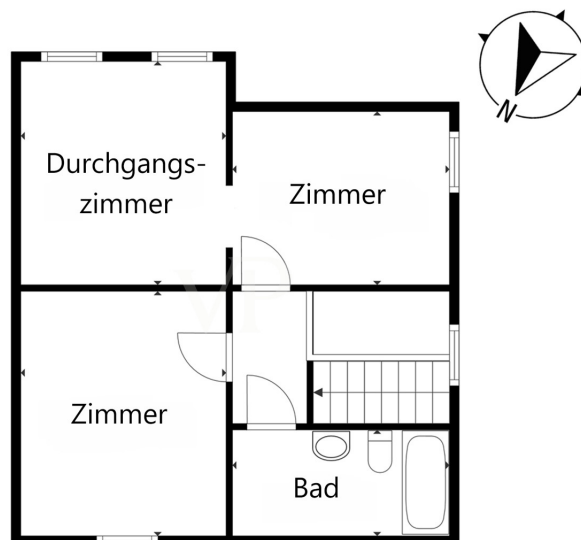
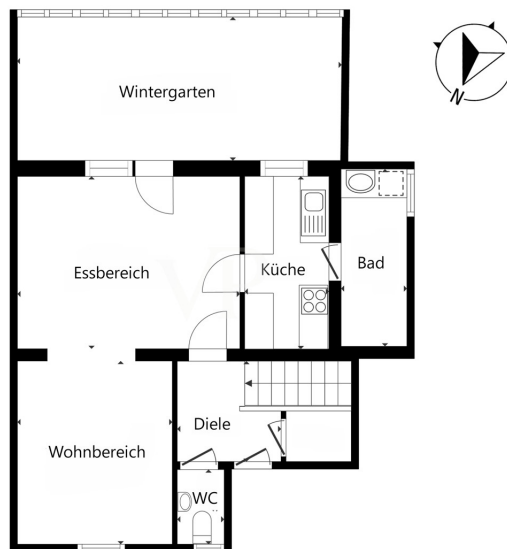
CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte**

## Ulteriori informazioni

**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.

CODICE OGGETTO: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)