

Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

# Bezauberndes Knusperhäuschen zum Verlieben

Número da propriedade: 24377018



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

PREÇO DE COMPRA: 315.000 EUR • ÁREA: ca. 106 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 278 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Numa vista geral

|                        |  |                             |   |
|------------------------|--|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 24377018   | Preço de compra             | 315.000 EUR   |
| Área                   | ca. 106 m <sup>2</sup>                               | Natureza                    | Casa geminada   |
| Quartos                | 4  | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 2  |                             |   |
| Casas de banho         | 2  |                             |   |
| Ano de construção      | 1912   | Tipo de construção          | Sólido  |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem | Área útil                   | ca. 92 m <sup>2</sup>   |
|                        |  | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado                          |

Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Dados energéticos

|                         |                     |                        |                      |
|-------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central | Certificado Energético | Legally not required |
| Aquecimento             | Gás                 |                        |                      |



Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## O imóvel





Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## O imóvel





Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## O imóvel





Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## O imóvel



Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## O imóvel





Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

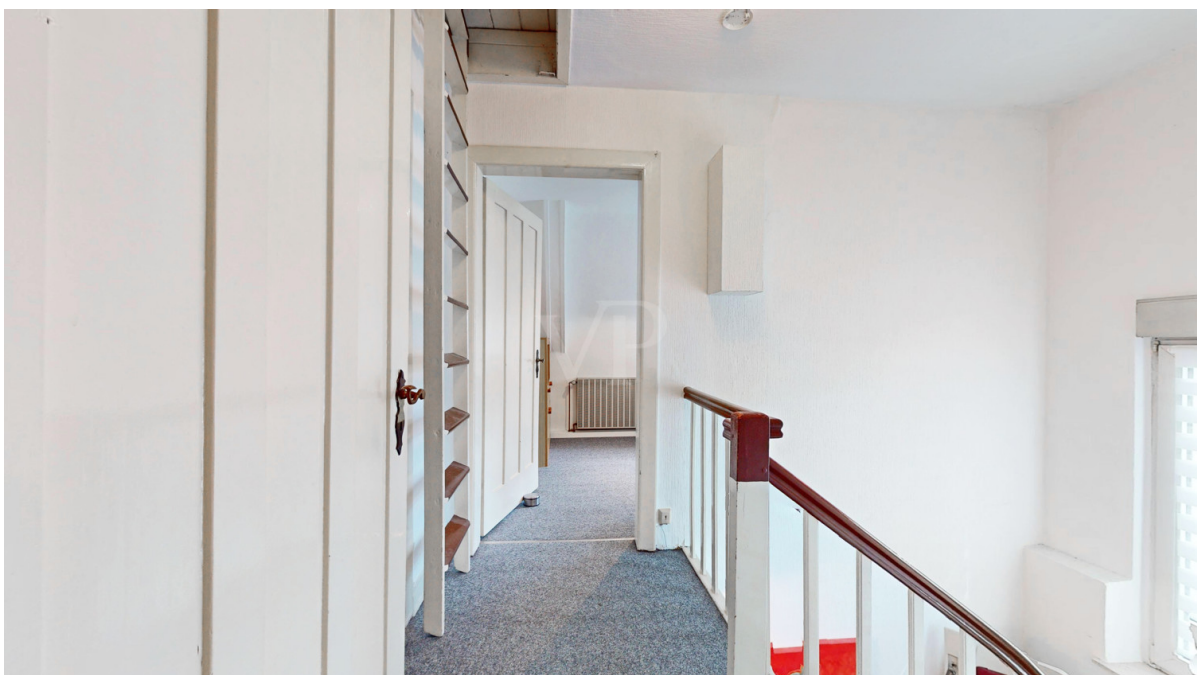
## O imóvel





Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## O imóvel



Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## O imóvel





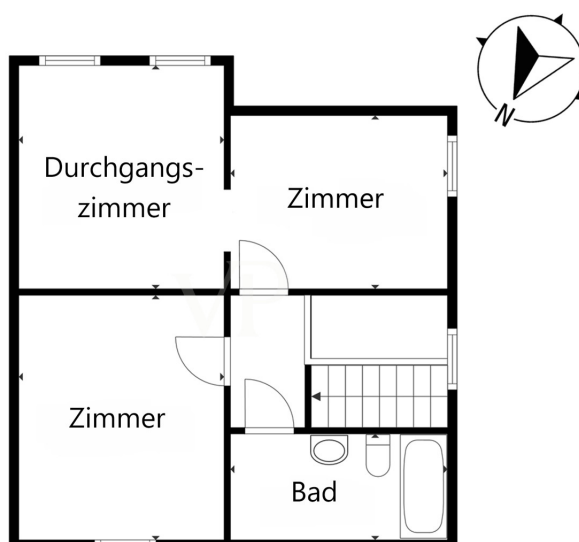
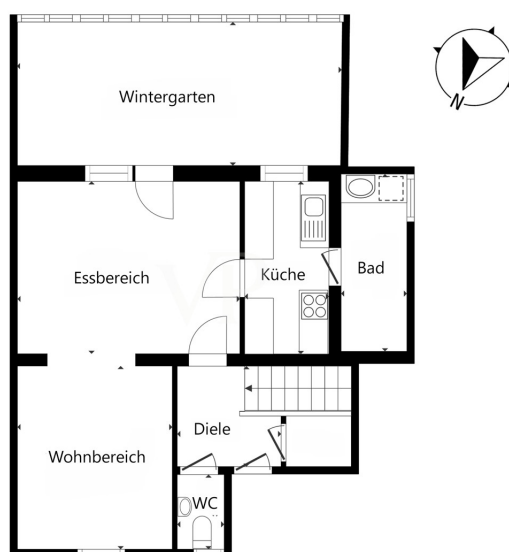
Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## O imóvel



Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 24377018 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)