

Troisdorf

Romantisches Einfamilienhaus mit viel Potenzial!

Objektnummer: 22377009



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22377009 - 53840 Troisdorf

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22377009 - 53840 Troisdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	22377009	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m ²	Haustyp	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 78 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung
Baujahr	1920		

Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

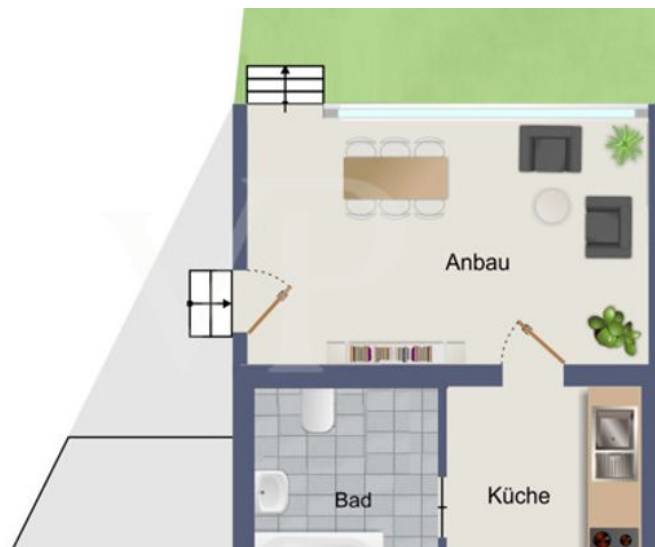
Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie



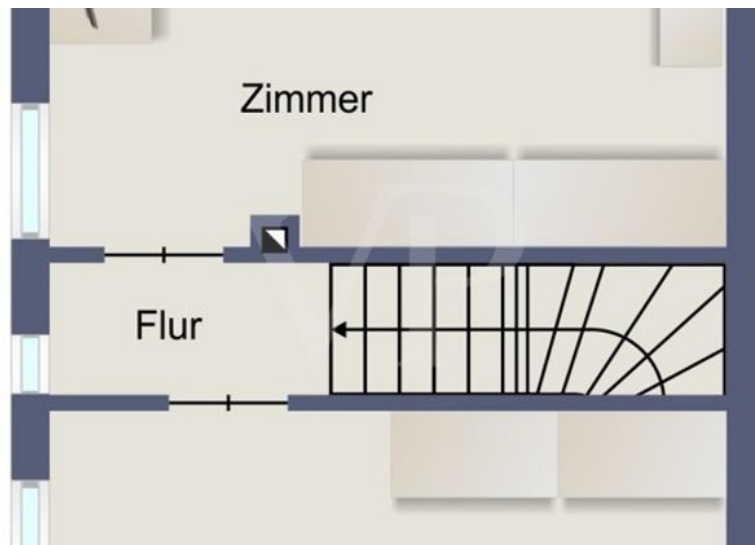
Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie



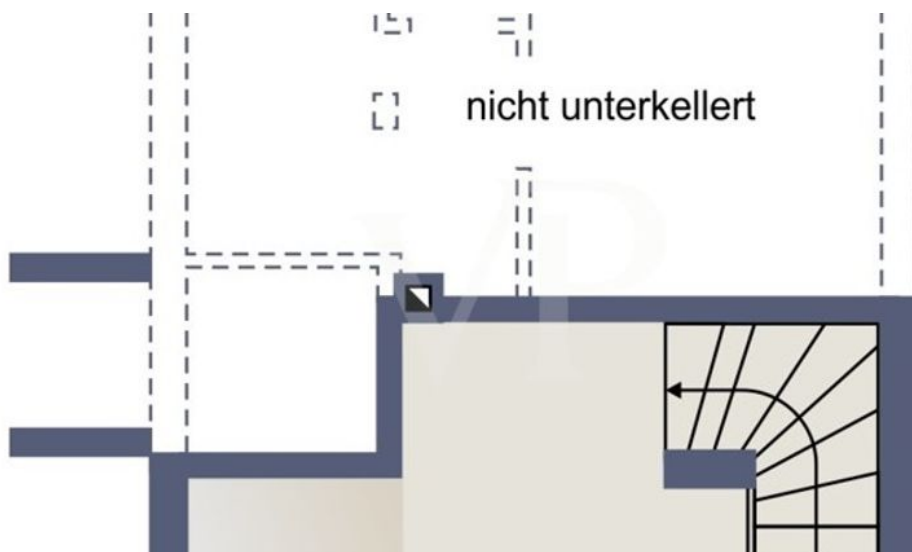
Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie



Amina Wicharz und Elmar Wicharz
Geschäftsstelleninhaber Troisdorf

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

02241 - 86 61 90 8

Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

Ein erster Eindruck

Idyllisch und in ruhiger Wohnumgebung im Ortsteil Troisdorf Oberlar gelegen, wartet dieses in den 20er Jahren errichtete Reihenendhaus auf einen neuen Eigentümer. Insgesamt bietet das sanierungsbedürftige Gebäude aktuell eine Wohnfläche von ca. 100 m² sowie einen gemütlichen zu Wohnzwecken dienlichen Anbau mit ca. 25 m². Das dazugehörige Grundstück hat eine Größe von rund 139 m² und bietet Ihnen einen nach hinten ausgerichteten ruhigen und sehr sonnigen Garten sowie einen Stellplatz vor dem Haus. Sie haben die Wahl - nutzen Sie den Eingang den Ihnen der schöne Anbau mit Blick in den Garten bietet, oder gelangen Sie durch den kleinen Windfang direkt in das schöne Wohnzimmer. Von beiden Räumen betreten Sie die zentrale Küche mit ausreichend Platz für schöne Kochabende. Das Wannenzimmer im Erdgeschoss freut sich auf Ihre neuen Gestaltungsideen. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich zwei weitere große Zimmer, die sich als Eltern- und Kinderzimmer eignen. Auch den Dachboden mit angenehm hohen Decken und Potenzial erreichen Sie von hier aus. Weitere Informationen sowie Bilder hierzu erhalten Sie gerne auf Anfrage! Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

Ausstattung und Details

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- sonniger ruhiger Garten
- heller Anbau für mehr Raum
- Stellplatz vor dem Haus
- Badezimmer mit Wanne
- Fenster zweifach verglast
- Gasheizung

Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

Alles zum Standort

Schöne Lage in Troisdorf Oberlar! Troisdorf Oberlar zeichnet sich durch ein beschauliches Ambiente mit Geschäften für den täglichen Bedarf aus, die fußläufig erreicht werden können. In wenigen Minuten sind Sie in der Innenstadt von Troisdorf! Alle Schulen und Kindergärten sind fußläufig zu erreichen, ebenso alle Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof Troisdorf! (ICE Anschluss Siegburg). Troisdorf ist mit ca. 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis. Eine verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn. Dieser 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 oder in das nahe gelegene Siebengebirge. Stadtzentrum sowie Kreisstadt Siegburg und die umliegenden Städte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 22377009 - 53840 Troisdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com