Troisdorf – Sieglar

Mehrfamilienhaus in bester Lage

Property ID: 24377003

PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 257 m^2 • ROOMS: 12 • LAND AREA: 690 m^2

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

At a glance

Property ID	24377003
Living Space	ca. 257 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	12
Bathrooms	3
Year of construction	1957
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	15.01.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	270.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	H

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

The property

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

The property

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

The property

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

The property

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

The property

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

The property

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

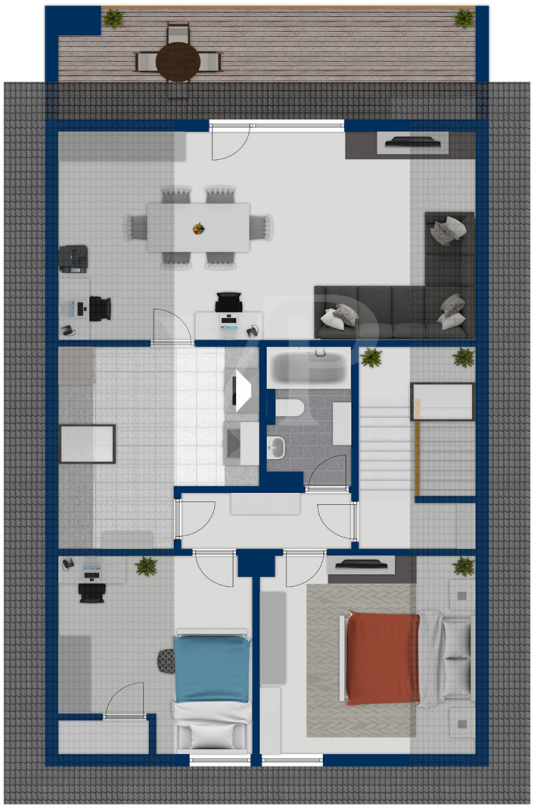
The property

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Floor plans

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

A first impression

Bei diesem Haus, Baujahr 1957, handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus auf einem Grundstück von ca. 690 m² in freistehender Lage. Die Wohnfläche beträgt ca. 276 m² und verteilt sich auf drei Wohneinheiten, von denen zwei aktuell vermietet sind. Die Räume im Erdgeschoss wurden viele Jahre als Zahnarztpraxis genutzt. Das Gebäude verfügt über vier Außenstellplätze, eine Garage sowie mehrere Kellerräume. Ein großzügiger Garten, der den Mietern zur Nutzung zur Verfügung steht, rundet das Angebot ab. Mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 276 m² bietet das Haus Renditemöglichkeiten mit Entwicklungspotenzial. Die Immobilie eignet sich daher ideal für Investoren, die zugleich bereit sind, kurz- bis mittelfristig nachhaltig in das Gebäude zu investiert. Eine moderne Gas-Etagenheizung wurde bereits in 2018 installiert. Die ruhige und dennoch zentrale Lage des Hauses macht es zu einem attraktiven Wohnobjekt für Mieter, die diese Vorteile zu schätzen wissen. Interessenten haben die Möglichkeit, die zwei vermieteten Einheiten im Ober- und Dachgeschoss zu übernehmen. Im Erdgeschoss ist eine erneute Vermietung/Nutzung als Arztpraxis oder alternativ als Wohnraum möglich. Zuvor sind die hier bereits begonnenen Modernisierungsmaßnahmen abzuschließen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Mehrfamilienhaus bietet.

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Troisdorf im beliebten Ortsteil Sieglar in einer ruhigen Sackgassenlage. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Der Ortskern von Sieglar mit kleinen Geschäften, Ärztehäusern und Lokalen ist zur Fuß nur wenigen Minuten entfernt. Das Stadtzentrum von Troisdorf, die Kreisstadt Siegburg mit ICE-Bahnhof sowie die umliegenden Städte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel lassen sich ebenfalls hervorragend erreichen. 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. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist nur ca. 15 Autominuten entfernt.

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 270.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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.

Property ID: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Norbert Hausen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com