

Troisdorf

A room with a view! Modern two-room apartment with penthouse character including two parking spaces.

Property ID: 25377018



PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

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

Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

At a glance

Property ID	25377018
Living Space	ca. 79 m ²
Floor	3
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2015
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	475.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 7 m ²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	55.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.04.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

The property



Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

The property



Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

The property



Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

The property



Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

The property



Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

The property



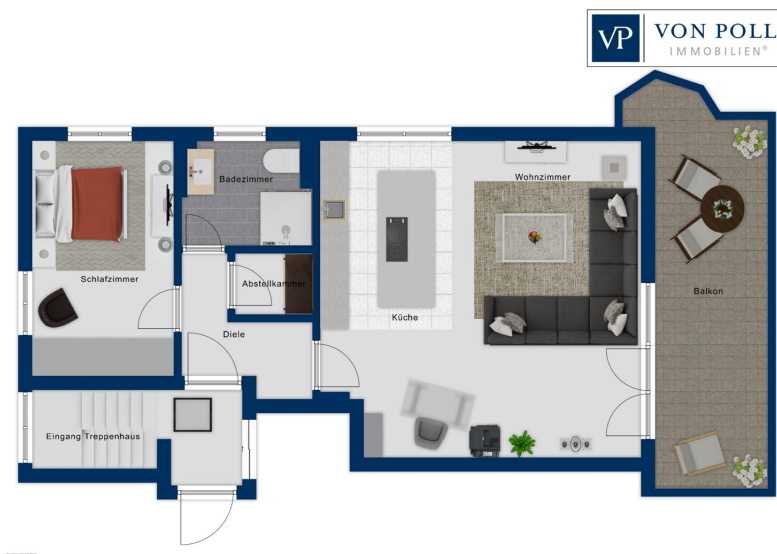
Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

The property



Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

Floor plans



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: 25377018 - 53842 Troisdorf

A first impression

Welcome to a property that combines contemporary comfort with architectural finesse, setting standards for exclusivity and quality. This home is located in a meticulously planned eight-unit building, designed with state-of-the-art construction methods and high energy efficiency (KfW-70 standard). Here, a retreat unfolds for discerning individuals with a taste for the exceptional. An elevator whisks you to your private sanctuary. The thoughtfully designed floor plan comprises two rooms, including a generously sized bedroom and a living/dining area with an open-plan kitchen. With its access to the roof terrace, this area creates an inviting atmosphere where enjoyment, community, and stylish ambiance blend seamlessly. The fitted kitchen by the renowned brand Nolte – equipped with a high-quality Bora extractor hood, induction cooktop, and Siemens appliances – integrates subtly into the living concept as a statement of modern functionality. The bright bathroom, featuring a double vanity and elegant fixtures, adds stylish touches. The attention to detail is evident in the selection of special materials: walls with fiberglass wallpaper, beautiful stone tiles throughout, and underfloor heating that provides comfortable warmth. Electric roller shutters and floor-to-ceiling triple-glazed windows underscore the careful balance of light, comfort, and energy efficiency. The generous ceiling height of up to approximately 3.15 meters creates an additional sense of spaciousness and emphasizes the exclusive character of this apartment. A storage room offers well-organized storage space and helps keep everyday life tidy. One of the highlights of this residence is undoubtedly the large, southwest-facing roof terrace: here you can begin and end your day with captivating light and a panoramic view stretching from the Siebengebirge hills to the Wahner Heide heath. This apartment embodies a promise of quality, appealing to those who seek the extraordinary and value prestigious living spaces. A home that will delight you in every aspect. A cellar provides ample storage space. Two underground parking spaces complete this offering.

Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

Details of amenities

- _ Acht-Parteien-Haus
- _ energieeffizientes KfW-70 Haus
- _ Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür
- _ zwei Zimmer
- _ ein Schlafzimmer
- _ Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- _ große 180 Grad - Dachterrasse (ca. 33 m²) mit Süd-West-Ausrichtung bis zum Siebengebirge und elektrischer Markise
- _ ein Abstellraum
- _ Einbauküche der Marke Nolte mit Bora - Dunstabzug, Induktionsherd und Siemens-Markengeräten
- _ Deckenhöhe bis zu 3,15 Metern
- _ teilweise abgehängte Decken mit Downlights
- _ bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- _ Innentüren mit Sicherheitsglas im Badezimmer und Schlafzimmer mattiert
- _ Fußbodenheizung
- _ Steinfliesen in der gesamten Wohnung
- _ Glasfasertapete
- _ Tageslicht-Badezimmer mit Doppelwaschtisch der Marke Joop und Armaturen der Marke Grohe sowie bodentiefer Regendusche
- _ Wohnungstür mit Dreifachverriegelung
- _ Gegensprechanlage
- _ elektrische Rollläden
- _ Waschmaschinenanschluss im Keller
- _ Kellerraum
- _ Fahrradkeller
- _ zwei Tiefgaragenstellplätze

Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

All about the location

Diese Wohnung befindet sich in verkehrsgünstiger und gut erreichbarer Lage im Troisdorfer Stadtteil Spich – einem etablierten und vielseitigen Standort.

Troisdorf-Spich überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und Nähe zu bedeutenden Verkehrsachsen. Die Immobilie liegt nur wenige Minuten von der Autobahn A59 entfernt, mit direkter Anbindung an Köln (ca. 20 Minuten), Bonn (ca. 15 Minuten) und den Flughafen Köln/Bonn (ca. 10 Minuten). Trotz Flughafennähe gibt es keine Lärmbelästigung. Auch die A3 und A560 sind schnell erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Pendler macht. Der Bahnhof Spich bietet zudem eine direkte S-Bahn-Anbindung an Köln und Siegburg mit kurzen Taktzeiten.

Der Stadtteil selbst bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten. In fußläufiger Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Banken, Apotheken sowie weitere Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe. Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Standort äußerst attraktiv macht. Für Golfspieler ist der Standort mit zahlreichen Golfplätzen in unmittelbarer Nähe ein Eldorado. Ein Bowlingcenter, das Eisstadion und ein Trampolinpark befinden sich nur ca. zwei Kilometer entfernt. Auch für Reiter gibt es einige attraktive Stallangebote.

Das Wohnumfeld überzeugt: Grünflächen, Sporteinrichtungen und Naherholungsgebiete wie zum Beispiel die Wahner Heide befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Die Wohnung befindet sich nur 500 Meter vom Wald entfernt. Das malerische Rheintal mit seinen Weinstuben beginnt in Königswinter und ist in einer Fahrtzeit von ca. 15 Minuten erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage optimale Wohn-Voraussetzungen mit hervorragender Infrastruktur, verkehrsgünstiger Anbindung und einem lebendigen Umfeld im Herzen der Wirtschaftsregion Köln/Bonn.

Property ID: 25377018 - 53842 Troisdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 55.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25377018 - 53842 Troisdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com