

Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

Großzügiges Raumwunder mit sieben Zimmern und Garten - freistehendes Einfamilienhaus in Altenrath

Property ID: 25377026



PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 544 m²

Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – 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: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

At a glance

Property ID	25377026	Purchase Price	425.000 EUR
Living Space	ca. 125 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 60 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1987		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	17.12.2035	Final energy consumption	207.30 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

The property



Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

The property



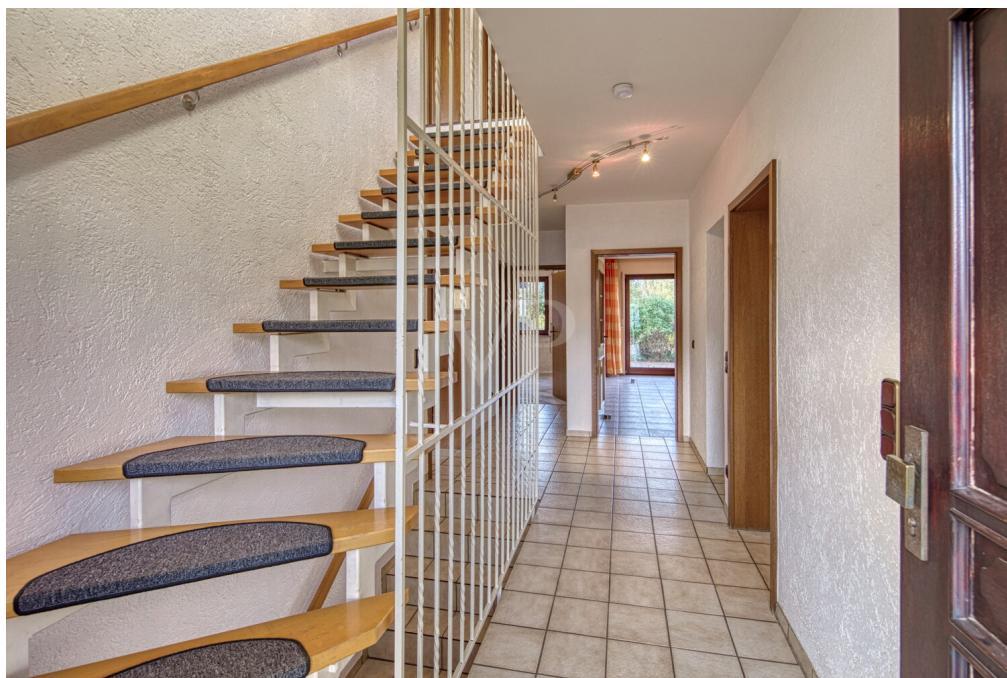
Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

The property



Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

The property



Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

The property



Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

The property



Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

The property



Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

The property



Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

The property



Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

The property



Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

Floor plans

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





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: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1987 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² und einer Grundstücksfläche von rund 544 m² vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und eignet sich besonders für Käufer, die eigene Vorstellungen in die Modernisierung eines Hauses einbringen möchten.

Das freistehende Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, davon sechs als Schlafzimmer nutzbar – eine seltene Raumanzahl, die vielfältige Optionen sowohl für größere Familien oder Home-Office-Lösungen bietet. Zwei Tageslicht-Badezimmer sorgen auch in hektischen Morgenstunden für den nötigen Komfort.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer sowie eine Küche mit Zugang zum Wohn-/Esszimmer. Von hier aus geht es auf die großzügige Terrasse mit Ausblick in den Garten. Zentraler Bestandteil des Wohnzimmers ist der schöne Kaminofen, welcher für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht ins Innere und schaffen eine angenehme Atmosphäre in den Wohnbereichen. Die Küche ist separat gehalten und bietet ausreichend Platz für die alltägliche Nutzung.

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, die als Schlafzimmer oder Kinder-/Arbeits- und Gästezimmer oder auch Küche genutzt werden können. Zudem gibt es einen schönen Balkon mit Ausblick auf Terrasse und Garten. Ein Duschbad komplettiert das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit genug Stauraum für sämtliche Bedürfnisse. Im Keller befindet sich ein weiteres Badezimmer.

Das gepflegte Grundstück eröffnet mit ca. 544 m² ausreichend Fläche für die Gestaltung eines eigenen Gartens. Es stehen eine Doppel-Garage und zwei Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Umgebung des bezugsfreien Hauses zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft aus. Damit eignet sich das Haus insbesondere für Familien, die Wert auf eine verkehrsgünstige und gleichzeitig ruhige Wohnlage innerhalb eines Wohngebiets legen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Der Charme eines Einfamilienhauses aus den 1980er Jahren, die großzügige Raumaufteilung sowie die



VON POLL
REAL ESTATE

vielfältigen Nutzungsperspektiven machen dieses Angebot attraktiv.

Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigstermin.

Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

Details of amenities

- sieben Zimmer auf zwei Ebenen
- sechs Schlafzimmer
- separate Einbauküche
- zwei Tageslicht-Badezimmer
- Kaminofen
- Fliesen im Erdgeschoss, Küche, Badezimmer
- Laminat im Obergeschoss
- Öl-Heizung mit 6000 Liter-Tank
- Rollläden in allen Zimmern
- Deckenhöhe ca. 2,50 Meter im Erdgeschoss
- Doppelverglaste Holz-Fenster
- Terrasse mit Nord-West Ausrichtung
- Balkon
- Gartenhäuschen
- Voll unterkellert
- Doppelgarage
- zwei Stellplätze

Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

All about the location

Der Troisdorfer Ortsteil Altenrath zählt zu den besonders naturnahen und ruhigen Wohnlagen im Rhein-Sieg-Kreis. Eingebettet in die weitläufigen Wälder der Wahner Heide und des Naturschutzgebiets Königsforst bietet der Ort ein außergewöhnlich grünes Umfeld mit hohem Erholungswert. Spaziergänger, Jogger, Reiter, Hundebesitzer und Radfahrer finden hier ideale Bedingungen – direkt vor der Haustür.

Trotz der idyllischen Alleinlage ist Altenrath hervorragend an die umliegenden Städte angebunden. Über die nahe gelegenen Autobahnen A3 und A59 erreicht man Köln und Bonn in kurzer Fahrzeit; der Flughafen Köln/Bonn liegt nur wenige Minuten entfernt, ohne dass der Ortsteil von Fluglärm beeinträchtigt wird. Die Bushaltestellen im Ort ermöglichen eine gute Anbindung an den Troisdorfer Bahnhof sowie an die S-Bahn-Haltestellen der Region.

Der Ortskern Altenraths ist geprägt von gewachsenen Strukturen, gepflegten Einfamilienhäusern und einem aktiven Gemeinschaftsleben. Eine Grundschule, Kindertagesstätten und verschiedene Vereine schaffen eine familienfreundliche Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich im nahegelegenen Troisdorf oder Lohmar.

Durch die Kombination aus Natur, Ruhe, guter Anbindung und hoher Lebensqualität zählt Altenrath zu den begehrten Wohnlagen im rechtsrheinischen Ballungsraum.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend – ideal für Familien, die eine verkehrsgünstige und zugleich ruhige Lage zu schätzen wissen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und einem angenehmen Wohnumfeld.

Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 207.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – 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