

Troisdorf

## ¡Una habitación con vistas! Moderno apartamento de dos habitaciones con aires de ático, con dos plazas de aparcamiento.

Número de propiedad: 25377018



PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25377018                     |
| Superficie habitable | ca. 79 m²                    |
| Piso                 | 3                            |
| Habitaciones         | 2                            |
| Dormitorios          | 1                            |
| Baños                | 1                            |
| Año de construcción  | 2015                         |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 475.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Ático                                                                     |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 7 m²                                                                  |
| Características        | Terraza, Cocina empotrada                                                 |

Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero             | Consumo de energía final                            | 55.70 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 23.04.2034                     | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2014                   |

Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

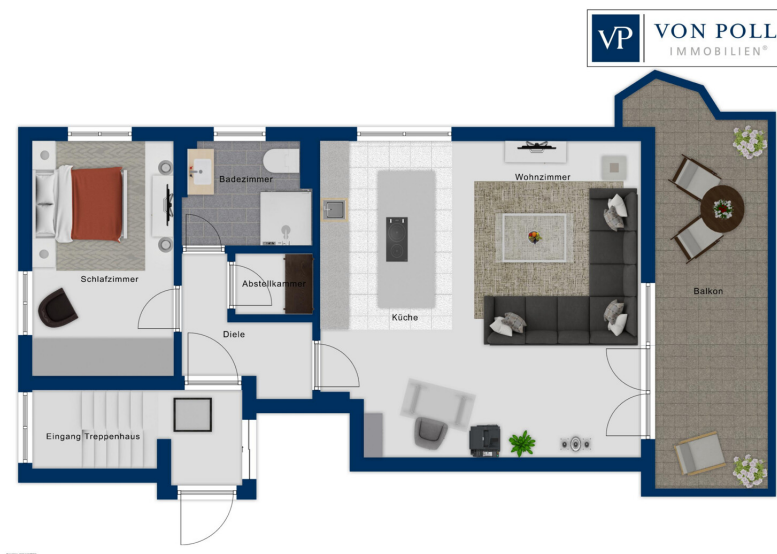
## La propiedad





Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Una primera impresión

Bienvenido a una propiedad que combina el confort contemporáneo con la delicadeza arquitectónica, estableciendo estándares de exclusividad y calidad. Esta casa se encuentra en un edificio de ocho unidades meticulosamente planificado, diseñado con métodos de construcción de vanguardia y alta eficiencia energética (norma KfW-70). Aquí, se abre un refugio para personas exigentes con gusto por lo excepcional. Un ascensor le lleva a su santuario privado. La distribución, cuidadosamente diseñada, consta de dos estancias, incluyendo un dormitorio de amplios espacios y un salón-comedor con cocina americana. Con acceso a la azotea, esta zona crea un ambiente acogedor donde el disfrute, la comunidad y el estilo se combinan a la perfección. La cocina equipada de la reconocida marca Nolte, equipada con una campana extractora Bora de alta calidad, placa de inducción y electrodomésticos Siemens, se integra sutilmente en el concepto de vivienda como una declaración de funcionalidad moderna. El luminoso baño, con lavabo doble y elegantes sanitarios, añade un toque de estilo. La atención al detalle se hace patente en la selección de materiales especiales: paredes con papel pintado de fibra de vidrio, hermosos azulejos de piedra en toda la vivienda y calefacción por suelo radiante que proporciona una calidez confortable. Las persianas eléctricas y las ventanas de triple acristalamiento de suelo a techo realzan el delicado equilibrio entre luz, confort y eficiencia energética. La generosa altura del techo, de hasta aproximadamente 3,15 metros, crea una sensación adicional de amplitud y realza el carácter exclusivo de este apartamento. Un trastero ofrece un espacio de almacenamiento bien organizado y ayuda a mantener el orden en el día a día. Uno de los puntos fuertes de esta residencia es, sin duda, la amplia terraza en la azotea con orientación suroeste: aquí podrá comenzar y terminar el día con una luz cautivadora y una vista panorámica que se extiende desde las colinas de Siebengebirge hasta el brezal de Wahner Heide. Este apartamento encarna una promesa de calidad, atractiva para quienes buscan lo extraordinario y valoran los espacios residenciales de prestigio. Una vivienda que le encantará en todos los sentidos. Un sótano ofrece amplio espacio de almacenamiento. Dos plazas de aparcamiento subterráneo completan esta oferta.

Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Detalles de los servicios

- \_ 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 m<sup>2</sup>) 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



Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 55.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: [troisdorf@von-poll.com](mailto:troisdorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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