

Troisdorf

Une chambre avec vue ! Appartement moderne de deux pièces avec des allures de penthouse et deux places de parking.

CODE DU BIEN: 25377018



PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25377018               |
| Surface habitable      | ca. 79 m²              |
| Etage                  | 3                      |
| Pièces                 | 2                      |
| Chambres à coucher     | 1                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 2015                   |
| Place de stationnement | 2 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 475.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 7 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine                                                    |

CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel léger    |                                                       |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 23.04.2034           | Consommation finale d'énergie                         | 55.70 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Classement énergétique                                | B                                     |
|                                               |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 2014                                  |

CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propriété



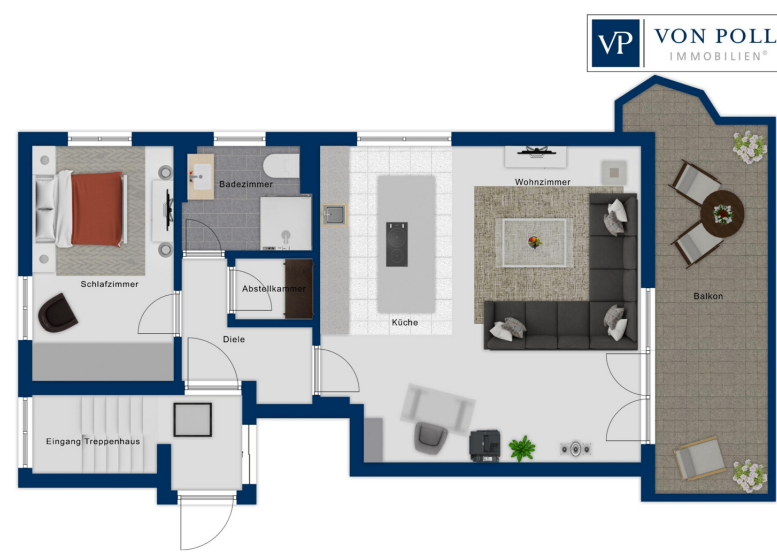
CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf**

## Une première impression

Bienvenue dans une propriété qui allie confort contemporain et finesse architecturale, établissant de nouvelles normes d'exclusivité et de qualité. Cet appartement se situe dans un immeuble de huit unités à l'agencement méticuleux, conçu selon des méthodes de construction de pointe et une haute performance énergétique (norme KfW-70). Ici, un havre de paix s'offre aux personnes exigeantes, en quête d'exception. Un ascenseur vous conduit à votre sanctuaire privé. L'agencement, pensé avec soin, comprend deux pièces : une chambre spacieuse et un séjour/salle à manger avec cuisine ouverte. Grâce à son accès à la terrasse sur le toit, cet espace crée une atmosphère conviviale où se mêlent harmonieusement plaisir, convivialité et élégance. La cuisine équipée, signée de la célèbre marque Nolte et dotée d'une hotte aspirante Bora haut de gamme, d'une plaque à induction et d'appareils Siemens, s'intègre avec subtilité au concept de vie, incarnant la modernité et la fonctionnalité. La salle de bains lumineuse, avec sa double vasque et ses accessoires raffinés, apporte une touche de style supplémentaire. Le souci du détail se manifeste dans le choix des matériaux d'exception : murs tapissés de fibre de verre, superbes carreaux de pierre et chauffage au sol pour un confort thermique optimal. Volets roulants électriques et baies vitrées triple vitrage du sol au plafond soulignent l'équilibre parfait entre lumière, confort et performance énergétique. La généreuse hauteur sous plafond, atteignant environ 3,15 mètres, accentue la sensation d'espace et met en valeur le caractère exclusif de cet appartement. Un cellier offre un espace de rangement bien organisé et contribue à un quotidien ordonné. L'un des atouts majeurs de cette résidence est sans conteste sa vaste terrasse sur le toit, exposée sud-ouest : un lieu idéal pour commencer et terminer la journée sous une lumière captivante et avec une vue panoramique s'étendant des monts Siebengebirge à la lande de Wahner Heide. Cet appartement incarne une promesse de qualité et séduira ceux qui recherchent l'extraordinaire et apprécient les espaces de vie prestigieux. Un lieu qui vous enchantera à tous points de vue. Une cave offre un espace de rangement généreux. Deux places de parking souterrain complètent ce bien.

CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Détails des commodités

- \_ 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

**CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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