

Troisdorf / Sieglar

Lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung mit großer Süd-West-Dachterrasse

CODE DU BIEN: 26377020



PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

- **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: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26377020
Surface habitable	ca. 71 m²
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2011
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	265.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.03.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	71.30 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



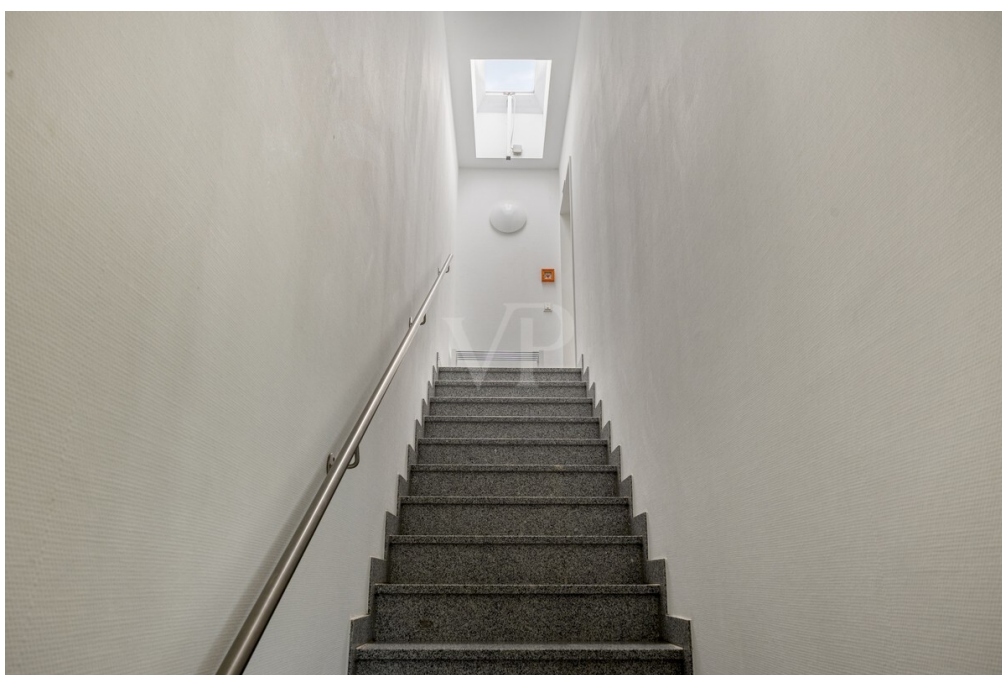
CODE DU BIEN: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété



CODE DU BIEN: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Plans d'étage



Wegweizerplan, nicht maßstäblich

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: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Une première impression

In angenehm ruhiger Lage befindet sich diese gepflegte Penthouse-Wohnung aus dem Jahr 2011 als Teil einer kleinen Wohneinheit mit lediglich drei Parteien. Auf ca. 71 m² Wohnfläche erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer, ein Flur, ein Abstellraum sowie ein großzügiges Tageslichtbad.

Das besondere Highlight der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große, dreifachverglaste Panoramafenster sorgen für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung und Blick bis zum Siebengebirge. Hier lässt sich die Sonne über viele Stunden genießen – ob beim Frühstück, zum Entspannen oder bei einem gemütlichen Abend mit Freunden. Die Terrasse bietet zudem ausreichend Platz für eine individuelle und ansprechende Möblierung.

Die im Wohn-/ Essbereich integrierte Küchenzeile fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Eine durchdachte Anordnung und ausreichend Stauraum sorgen für angenehmen Komfort im Alltag. Der praktische Abstellraum bietet zusätzlichen Platz für Vorräte, Haushaltsgeräte und weitere Utensilien.
im Alltag.

Das helle Tageslichtbad ist komfortabel mit einer großzügigen Dusche und einer Badewanne ausgestattet und verbindet Funktionalität mit einem angenehmen Wohnkomfort. Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare und lässt gleichzeitig Raum für individuelle Einrichtungsideen.

Ein Außenstellplatz im Sondernutzungsrecht gehört zur Wohnung und ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das gepflegte Wohnhaus, die kleine Hausgemeinschaft und die ruhige Lage schaffen ein angenehmes und privates Wohnumfeld.

Die Wohnung ist derzeit für monatlich 780 € Kaltmiete inkl. Stellplatz vermietet und bietet sich somit auch für Kapitalanleger als interessante Kauf-Gelegenheit an.

Ein Penthouse mit besonderem Wohngefühl, großzügiger Dachterrasse und viel Tageslicht – eine Immobilie, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

Überzeugen Sie sich selbst von den besonderen Qualitäten dieser Penthouse-Wohnung und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem Wohngefühl und der außergewöhnlichen Dachterrasse begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Détails des commodités

- ruhige Lage
- kleine Wohneinheit mit drei Parteien
- zwei Zimmer mit ca. 71 m² Gesamtwohnfläche
- Fußbodenheizung
- große Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Einbauküchenzeile
- Abstellraum
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Vinylböden im Flur sowie im Wohn- und Schlafbereich, Fliesen im Badezimmer
- gespachtelte Wände
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- Außenstellplatz im Sondernutzungsrecht
- Kellerraum

CODE DU BIEN: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Tout sur l'emplacement

Beste Lage in Troisdorf Sieglar !

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einer gehobenen und angenehm ruhigen Wohnlage im beliebten Troisdorfer Stadtteil Sieglar.

Sieglar bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und macht den Alltag angenehm unkompliziert. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Gleichzeitig laden die nahegelegenen Siegauen zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Auszeiten in der Natur ein – ideal, um nach einem arbeitsreichen Tag den Kopf freizubekommen.

Auch die Freizeitmöglichkeiten in und um Sieglar sind vielfältig. Ob sportliche Aktivitäten, ein gemütlicher Cafébesuch oder ein Ausflug ins nahegelegene Köln oder Bonn – von hier aus lässt sich vieles spontan und bequem unternehmen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die BAB 59 und BAB 565 sind Köln, Bonn und die umliegenden Städte schnell erreichbar. Damit verbindet Sieglar die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfelds mit der Nähe zu den urbanen Zentren der Region.

Kurz gesagt: Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe.

CODE DU BIEN: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Plus d'informations

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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

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

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

www.von-poll.com