

Troisdorf – Sieglar

Mehrfamilienhaus in bester Lage

????????? ??????????: 24377003



???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 257 m² • ??????????: 12 • ??????? ??: 690 m²

???????? ??????????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

?? ??? ??????

???????? ??????????	24377003	????? ???????	650.000 EUR
????????????	ca. 257 m ²	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	12		
???????????	3		
????? ??????????????	1957	????? ???????????????	2018
?????? ???????????????	4 x ?????????????? ?????? ???????????????, 1 x ??????????	????????? ??????????????	????????
		????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	
		????????	?????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	270.70 kWh/m ² a
???????????????	15.01.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

???????? ??????????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

?? ?????????



???????? ??: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

?? ????????



???????? ????????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

?? ????????



???????? ??????????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

?? ?????????



???????? ??????????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

?? ?????????



???????? ??????????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

?? ?????????



???????? ??????????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

?? ????????



???????? ??????????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

??? ?????? ???????????

Bei diesem Haus, Baujahr 1957, handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus auf einem Grundstück von ca. 690 m² in freistehender Lage. Die Wohnfläche beträgt ca. 276 m² und verteilt sich auf drei Wohneinheiten, von denen zwei aktuell vermietet sind. Die Räume im Erdgeschoss wurden viele Jahre als Zahnarztpraxis genutzt. Das Gebäude verfügt über vier Außenstellplätze, eine Garage sowie mehrere Kellerräume. Ein großzügiger Garten, der den Mietern zur Nutzung zur Verfügung steht, rundet das Angebot ab. Mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 276 m² bietet das Haus Renditemöglichkeiten mit Entwicklungspotenzial. Die Immobilie eignet sich daher ideal für Investoren, die zugleich bereit sind, kurz- bis mittelfristig nachhaltig in das Gebäude zu investieren. Eine moderne Gas-Etagenheizung wurde bereits in 2018 installiert. Die ruhige und dennoch zentrale Lage des Hauses macht es zu einem attraktiven Wohnobjekt für Mieter, die diese Vorteile zu schätzen wissen. Interessenten haben die Möglichkeit, die zwei vermieteten Einheiten im Ober- und Dachgeschoss zu übernehmen. Im Erdgeschoss ist eine erneute Vermietung/Nutzung als Arztpraxis oder alternativ als Wohnraum möglich. Zuvor sind die hier bereits begonnenen Modernisierungsmaßnahmen abzuschließen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Mehrfamilienhaus bietet.

??????? ???????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in Troisdorf im beliebten Ortsteil Sieglar in einer ruhigen Sackgassenlage. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Der Ortskern von Sieglar mit kleinen Geschäften, Ärztehäusern und Lokalen ist zur Fuß nur wenigen Minuten entfernt. Das Stadtzentrum von Troisdorf, die Kreisstadt Siegburg mit ICE-Bahnhof sowie die umliegenden Städte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel lassen sich ebenfalls hervorragend erreichen. Troisdorf ist mit ca. 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis. Eine verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn. Der Standort verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Bundesautobahnen A59 und A565, was ihn nicht zuletzt für Pendler äußerst attraktiv macht. Mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) gelangt man in kurzer Zeit in die Domstadt Köln, die Bundesstadt Bonn oder das nahe gelegene Siebengebirge. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist nur ca. 15 Autominuten entfernt.

??????? ???????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 270.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 24377003 - 53844 Troisdorf – Sieglar

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b Troisdorf
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com