

Troisdorf

??? ??????? ?? ???! ?????????? ?????????????? ???
?????????? ?? ????????????? ??????? ???
????????????????? ??? ??????? ??????????????..

???????? ??????????: 25377018



???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 79 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

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

???????? ?????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25377018	???? ?????	475.000 EUR
????????	ca. 79 m²	????????	??????
??????	3	????????	Käuferprovision
??????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	1		Kaufpreises
???? ?????????	2015	??????	??????
???? ?????????	2 x ??????	????????????????	ca. 7 m²
	????????	?????	
		??????	???????,
			??????????????
			???????

???????? ????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	55.70 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ????????? ???	23.04.2034	?????????? ????????????? ???????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	2014

???????? ??????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

?? ?????????



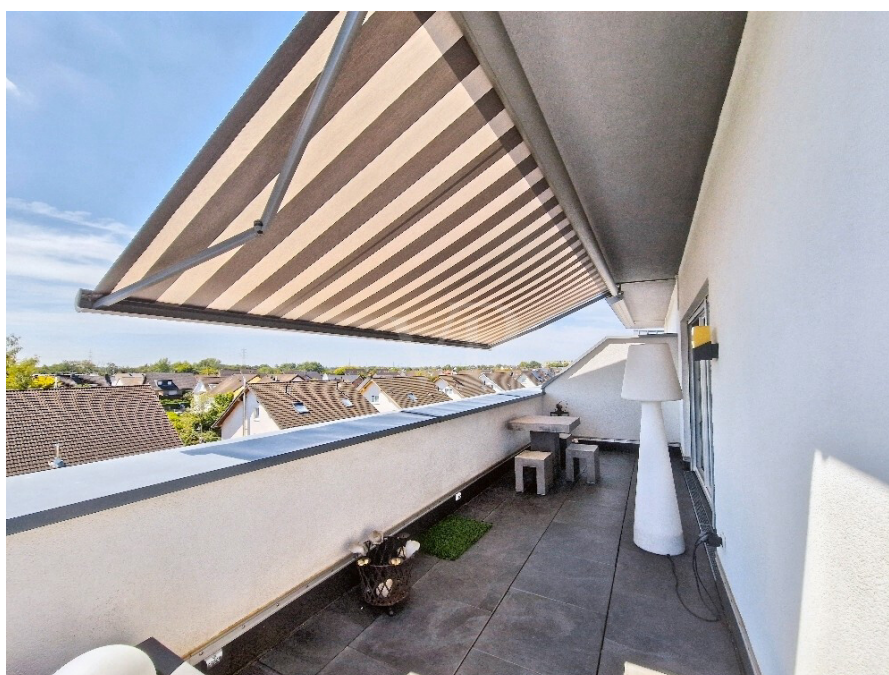
???????? ??????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

?? ?????????



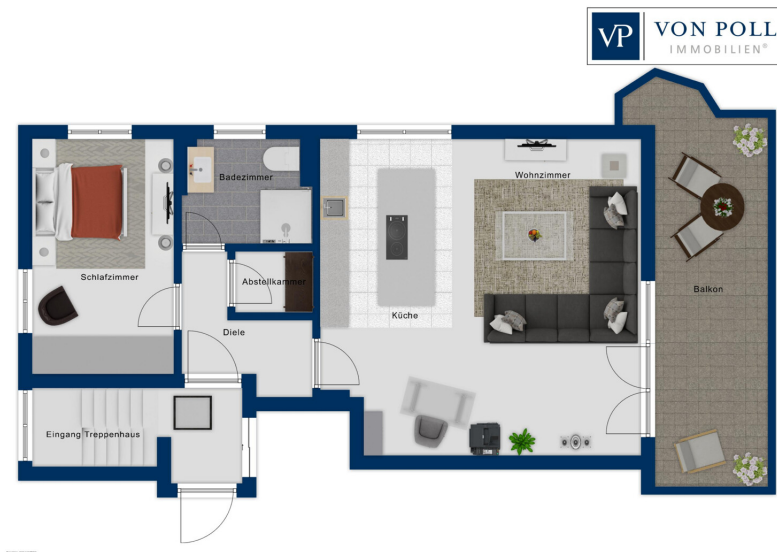
???????? ??????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

?? ?????????



???????? ?????: 25377018 - 53842 Troisdorf

??????



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

??????? ?????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

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

????? ?????? ?? ??? ???????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?? ???
????????????????? ????????, ?????????? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ??????????
????? ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ???????,
?????????????? ?? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ??????????
????????? (????????? KfW-70). ???, ?????????????????? ??? ?????????? ??? ??????????
????? ?? ?????? ??? ?? ??????????. ??? ?????????????? ??? ?????????? ???
????????? ??? ??????????. ? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ???
????????, ?????????????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ????
?????????????/????????????? ?? ?????? ??????. ?? ??? ?????????? ??? ???????,
????? ? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ? ????????, ? ??????????
??? ? ?????? ?????????? ?????????????? ??????. ? ?????????????? ??????? ???
????????? ?????? Nolte - ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????? Bora,
????????????? ?????? ??? ?????????? Siemens - ?????????????????? ?????????? ??? ???
??? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????? ??????????????????. ?? ?????? ??????,
?? ?????? ??????? ??? ?????? ?????????, ?????????? ?????? ??????????. ? ??????
??? ?????????????? ?????? ??????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??????: ?????? ??
????????????? ??? fiberglass, ?????? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????? ???
????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????. ?? ?????????? ??? ??? ??
?????? ?????? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ?????????????????? ??? ??????????
????????????? ?????, ?????? ??? ?????????????? ?????????. ?? ?????????????? ??? ??????
??? ??? ??????? 3,15 ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ???
????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????? ??? ??????????????????. ??? ??????
????????????? ??? ?????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????????? ???
????????????????? ????? ?? ????. ??? ??? ?? highlights ?????? ??? ?????????? ??????
????????????? ? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?? ??????????????
????????????????????: ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?? ?????????????????? ??? ?????? ???
?? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ??? ?????? ??????
Siebengebirge ?????? ?? ?????? Wahner Heide. ?????? ?? ?????????????? ?????????????? ???
????????? ??????????, ?????????????????? ?? ?????? ?????????? ?????????????????? ???
????????? ??? ?????????????? ??????? ??????????. ??? ?????? ??? ?? ??? ??????????????
??? ?????? ??????. ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????????????? ??????. ??? ??????????
????????? ?????????????? ?????????????????? ?????? ??? ?????????.

??????? ???????: 25377018 - 53842 Troisdorf

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

- _ 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 m²) 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

??????? ????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

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

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.

??????? ????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 55.70 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25377018 - 53842 Troisdorf

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

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

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com