

Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

# Großzügiges Raumwunder mit sieben Zimmern und Garten - freistehendes Einfamilienhaus in Altenrath

????????? ??????????: 25377026



???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 544 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

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

???????? ??????????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25377026
????????????	ca. 125 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	7
????????????? ???	6
????????????	
???????????	2
????? ??????????????	1987
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	425.000 EUR
??????	????????????? ??????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
???????????????	
?????????????????????????	ca. 60 m²
??????	
?????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	17.12.2035	??????????????	
??????????????????		????????	207.30 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ?????????????	????	??????????????	
		????????????	G
		??????????????	
		????????????	
		????? ??????????????	1987
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	



??????? ????????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

?? ????????





??????? ?????????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

?? ????????



??????? ???????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

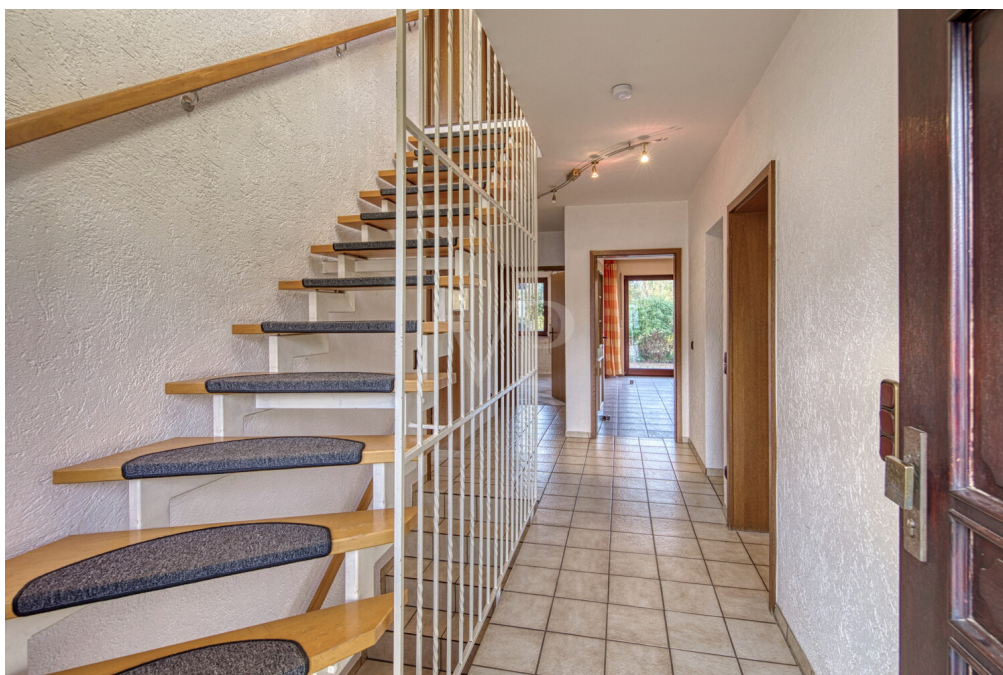
?? ????????





??????? ?????????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

?? ????????



??????? ???????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

?? ????????





??????? ???????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

?? ????????





??????? ???????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

?? ????????



??????? ???????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

?? ????????





??????? ?????????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

?? ????????





??????? ???????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

?? ????????



??????? ???????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

??????



Kopierplan, nicht maßstabes.



Kopierplan, nicht maßstabes.



Abmessungen nach Maßstab

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



??????? ?????????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

## ??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1987 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 544 m<sup>2</sup> vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und eignet sich besonders für Käufer, die eigene Vorstellungen in die Modernisierung eines Hauses einbringen möchten.

Das freistehende Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, davon sechs als Schlafzimmer nutzbar – eine seltene Raumanzahl, die vielfältige Optionen sowohl für größere Familien oder Home-Office-Lösungen bietet. Zwei Tageslicht-Badezimmer sorgen auch in hektischen Morgenstunden für den nötigen Komfort.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer sowie eine Küche mit Zugang zum Wohn-/Esszimmer. Von hier aus geht es auf die großzügige Terrasse mit Ausblick in den Garten. Zentraler Bestandteil des Wohnzimmers ist der schöne Kaminofen, welcher für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht ins Innere und schaffen eine angenehme Atmosphäre in den Wohnbereichen. Die Küche ist separat gehalten und bietet ausreichend Platz für die alltägliche Nutzung.

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, die als Schlafzimmer oder Kinder-/Arbeits- und Gästezimmer oder auch Küche genutzt werden können. Zudem gibt es einen schönen Balkon mit Ausblick auf Terrasse und Garten. Ein Duschbad komplettiert das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit genug Stauraum für sämtliche Bedürfnisse. Im Keller befindet sich ein weiteres Badezimmer.

Das gepflegte Grundstück eröffnet mit ca. 544 m<sup>2</sup> ausreichend Fläche für die Gestaltung eines eigenen Gartens. Es stehen eine Doppel-Garage und zwei Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Umgebung des bezugsfreien Hauses zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft aus. Damit eignet sich das Haus insbesondere für Familien, die Wert auf eine verkehrsgünstige und gleichzeitig ruhige Wohnlage innerhalb eines Wohngebiets legen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Der Charme eines Einfamilienhauses aus den 1980er Jahren, die großzügige Raumaufteilung sowie die

vielfältigen Nutzungsperspektiven machen dieses Angebot attraktiv.

Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

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

- sieben Zimmer auf zwei Ebenen
- sechs Schlafzimmer
- separate Einbauküche
- zwei Tageslicht-Badezimmer
- Kaminofen
- Fliesen im Erdgeschoss, Küche, Badezimmer
- Laminat im Obergeschoss
- Öl-Heizung mit 6000 Liter-Tank
- Rollläden in allen Zimmern
- Deckenhöhe ca. 2,50 Meter im Erdgeschoss
- Doppelverglaste Holz-Fenster
- Terrasse mit Nord-West Ausrichtung
- Balkon
- Gartenhäuschen
- Voll unterkellert
- Doppelgarage
- zwei Stellplätze

??????? ???????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

## ??? ??? ??? ???????????

Der Troisdorfer Ortsteil Altenrath zählt zu den besonders naturnahen und ruhigen Wohnlagen im Rhein-Sieg-Kreis. Eingebettet in die weitläufigen Wälder der Wahner Heide und des Naturschutzgebiets Königsforst bietet der Ort ein außergewöhnlich grünes Umfeld mit hohem Erholungswert. Spaziergänger, Jogger, Reiter, Hundebesitzer und Radfahrer finden hier ideale Bedingungen – direkt vor der Haustür.

Trotz der idyllischen Alleinlage ist Altenrath hervorragend an die umliegenden Städte angebunden. Über die nahe gelegenen Autobahnen A3 und A59 erreicht man Köln und Bonn in kurzer Fahrzeit; der Flughafen Köln/Bonn liegt nur wenige Minuten entfernt, ohne dass der Ortsteil von Fluglärm beeinträchtigt wird. Die Bushaltestellen im Ort ermöglichen eine gute Anbindung an den Troisdorfer Bahnhof sowie an die S-Bahn-Haltestellen der Region.

Der Ortskern Altenraths ist geprägt von gewachsenen Strukturen, gepflegten Einfamilienhäusern und einem aktiven Gemeinschaftsleben. Eine Grundschule, Kindertagesstätten und verschiedene Vereine schaffen eine familienfreundliche Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich im nahegelegenen Troisdorf oder Lohmar.

Durch die Kombination aus Natur, Ruhe, guter Anbindung und hoher Lebensqualität zählt Altenrath zu den begehrten Wohnlagen im rechtsrheinischen Ballungsraum.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend – ideal für Familien, die eine verkehrsgünstige und zugleich ruhige Lage zu schätzen wissen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und einem angenehmen Wohnumfeld.

??????? ???????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – Troisdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 207.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ???????: 25377026 - 53842 Troisdorf / Altenrath – 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](http://www.von-poll.com)