

Troisdorf / Mülleken

Modernes Wohnen auf höchstem Niveau – stilvoll, durchdacht und zukunftsorientiert

Αριθμός ακινήτου: 26377011



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 975.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 145 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 455 m²

Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

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

Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

?? ??? ??????

???????	26377011	???? ??????	975.000 EUR
?????????	ca. 145 m ²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4.5		MwSt.) des
?????????? ???	2		beurkundeten
?????????		???????? ????????????	Kaufpreises
?????????	2	???????? ????????????	???????
????? ??????????????	2025	?????????????????????	ca. 16 m ²
????? ??????????????	2 x ?????????????? ??????	??????	
	?????????????	???????	WC ????????????,
			?????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

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

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

?????? ?????????????
????? / ??????

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

KEIN

Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

?? ???????

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

Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

??????



Flussdiagramm, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstablich



© 2014 Von Poll Immobilien

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

??? **?????** **?????????**

Dieses außergewöhnliche Neubauhaus aus dem Jahr 2025 vereint auf rund 145 m² Wohnfläche und einem ca. 455 m² großen Grundstück modernes Design, erlesene Materialien und intelligente Technik zu einem Wohnkonzept auf höchstem Niveau.

Bereits beim Betreten entfaltet sich eine Atmosphäre aus Eleganz und durchdachter Architektur. Auf zwei Ebenen erwarten Sie 4,5 großzügige Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein integrierter Ankleidebereich sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Stauraum. Ein maßgefertigter Einbauschränk im Treppenhaus ergänzt das Raumkonzept.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Große Fensterflächen und Schiebetüren schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen, während edle Eichendielen eine warme Atmosphäre erzeugen. Eine massive Vollholztreppe aus Eiche verbindet die Etagen stilvoll. Exklusive italienische Designfliesen im Eingangsbereich, Flur, Küche und Bädern setzen moderne Akzente. Die offene Einbauküche mit Premiumgeräten wird zum Mittelpunkt für Genuss und Geselligkeit. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein elegantes Duschbad mit bodengleicher Regendusche sowie ein flexibel nutzbares Zimmer.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine private Rückzugsoase: Das großzügige Masterbad mit bodentiefer Regendusche, Doppelwaschtisch und edlen Armaturen bietet höchsten Komfort. Der Masterbereich mit Schlafzimmer und Ankleide vereint Ruhe und Großzügigkeit.

Modernste Haustechnik, Videogegensprechanlage sowie ein Sicherheitskonzept mit Alarmanlage und Kamerasystem bieten Komfort und Sicherheit. Fußbodenheizung und zusätzliche Klimageräte sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Deckenhöhen von ca. 2,60 m im Erdgeschoss und bis zu 3,98 m im Obergeschoss schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl. Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung lassen viel Tageslicht herein, während Designleuchten stilvolle Akzente setzen.

Auch nachhaltig überzeugt die Immobilie: Luft-Wärmepumpe, Vorbereitung für Photovoltaik sowie ein eigener Brunnen bieten Effizienz und Unabhängigkeit. Zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Erleben Sie dieses exklusive Wohngefühl persönlich – wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung von der Einzigartigkeit dieser Immobilie zu überzeugen.

Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

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

- 4,5 Zimmer
- zwei Schlafzimmer
- Einbauküche der Marke Next 125 und Markengeräte von Gaggenau, Armatur von Quooker
- Ein Duschbad im Erdgeschoss mit bodentiefer Regendusche, ein Tageslichtbad im Obergeschoss mit übergroßer bodentiefer Regendusche und Doppelwaschtisch
- Badezimmerkeramik von Kaldewei im Erdgeschoss und Obergeschoss, im Masterbad Designarmaturen Axor One (Waschbecken und Regendusche), maßgefertigte italienische Spiegeleinbauschränke von Casaceramica
- Ankleidebereich
- Hauswirtschaftsraum
- hochwertiger maßangefertigter Schrank vom Schreiner im Treppenhausbereich
- Eichendielenfußboden im Wohn- und Essbereich, massive Vollholztreppe aus Eiche
- hochwertige italienische Designfliesen der Marke Kronos Ceramiche über CasaCeramica Köln im Flur, Gästebad, Masterbad und Küchenbereich
- Fußbodenheizung
- Malervlies
- Premiumwandfarbe von Caparol Icons
- hochwertige Designleuchten u.a. von Vibia, Rotaliana, SerienLightning, Wever & Ducreé
- Deckenhöhe ca. 2,60 Meter im EG, im OG bis zu 3,98 Meter
- bodentiefe, dreifachverglaste Kunststofffenster mit Außenrollos zur Südseite (im Erdgeschoss zusätzlich zur Ostseite) maßgefertigte Fensterbänke aus gegossenem Beton
- Klimaanlage im Schlafzimmer und Treppenaufgang
- Smart Home von Loxone mit edlen Glasschaltern
- Videogegensprechanlage
- Firewall
- Alarmanlage plus Kameras
- eigener Brunnen (in der Garage)
- Luft-Wärmepumpe der Marke Weishaupt
- Vorbereitung für PV-Anlage
- zwei Außenstellplätze
- Rigole für Abwasser im Garten

Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

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

Müllekoven ist der südlichste Stadtteil von Troisdorf im Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen, und grenzt unmittelbar an die Stadt Bonn. Die Umgebung Müllekovens ist geprägt von den Siegauen, einem weitläufigen Naturschutzgebiet, das sich ideal für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Angeln eignet. Diese Auenlandschaft bietet eine willkommene Auszeit in der Natur und ist besonders im Frühling und Sommer ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende. Mit einer Einwohnerzahl von knapp 2.000 hat sich Müllekoven von einem traditionellen Bauerndorf zu einem attraktiven Wohnort entwickelt, der sowohl historische Wurzeln als auch moderne Wohngebiete vereint.

Die Stadt Troisdorf, mit ca. 79.000 Einwohnern, ist die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis und besticht durch ihre zentrale Lage zwischen Köln und Bonn, sowie ihre hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Die Stadt bietet eine ideale Mischung aus städtischem Leben und ländlicher Ruhe, was sie zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort macht. Die verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn sorgt für ein stetes Wachstum. Der Standort verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen an die A59 und A565. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) gelangt man in kurzer Zeit in die Domstadt Köln sowie in die Kreisstadt Siegburg mit ihrem ICE-Bahnhof. Die direkte fußläufig erreichbare Buslinie transportiert Sie innerhalb von ca. 15 Minuten in das Zentrum von Bonn.

Trotz der Nähe zu diesen urbanen Zentren bewahrt der Stadtteil Müllekoven seinen dörflichen Charakter und bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Αριθμός ακινήτου: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

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

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

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