

Troisdorf

## Kilátással rendelkezo szoba! Modern kétszobás, penthouse stílusú lakás két parkolóhellyel.

VP azonosító: 25377018



VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25377018
Hasznos lakótér	ca. 79 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2015
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs

Vételár	475.000 EUR
Lakás	Penthouse
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 7 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	55.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	23.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük egy olyan ingatlanban, amely a modern kényelmet ötvözi az építészeti kifinomultsággal, és az exkluzivitás és a minőség mércéjét állítja fel. Ez az otthon egy aprólékosan megtervezett, nyolclakásos épületben található, amelyet a legmodernebb építési módszerekkel és magas energiahatékonysággal (KfW-70 szabvány) terveztek. Itt egy igazi menedék nyílik az igényes, kivételes ízlésű egyének számára. Egy lift repíti Önt a privát menedékébe. Az átgondoltan megtervezett alaprajz két szobából áll, köztük egy tágas hálószobából és egy nappali/étkezőből, amelyhez egy nyitott konyha is tartozik. A tetoteraszra való kijárattal ez a helyiség hívogató légkört teremt, ahol az élvezet, a közösség és a stílusos hangulat zökkenőmentesen keveredik. A neves Nolte márkatű beépített konyha – amely kiváló minőségi Bora páraelszívóval, indukciós fozolappal és Siemens készülékekkel van felszerelve – finoman integrálódik a lakótér koncepciójába, a modern funkcionális kifejezéseként. A világos fürdőszoba, dupla mosdóval és elegáns szerelvényekkel, stílusos részleteket ad hozzá. A részletekre való odafigyelés a különleges anyagok kiválasztásában is megmutatkozik: üvegszálas tapétával borított falak, gyönyörű kolapok és kellemes meleget biztosító padlófutés. Az elektromos redonyök és a padlótól a mennyezetig éró, háromrétegű üvegezésű ablakok kiemelik a fény, a kényelem és az energiahatékonyság gondos egyensúlyát. A nagyvonalú, körülbelül 3,15 méteres belmagasság további tágasságérzetet teremt, és kiemeli a lakás exkluzív jellegét. A tárolóhelyiség jól szervezett tárolóhelyet kínál, és segít rendben tartani a minden napokat. A lakás egyik fénypontja kétségtelenül a nagy, délnyugatra néző tetoterasz: itt magával ragadó fényteljes és a Siebengebirge-hegységtől a Wahner Heide-hegységgig nyúló panorámával kezdheti és zárhatja a napot. Ez a lakás a minőség igéretét testesíti meg, vonzó azok számára, akik a rendkívüli és értékes élettereket keresik. Egy otthon, amely minden tekintetben el fogja káprázthatni. A pince boséges tárolóhelyet biztosít. Két földalatti parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot.

**VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf**

## Részletes felszereltség

- \_ 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 m<sup>2</sup>) 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

**VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 55.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25377018 - 53842 Troisdorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: [troisdorf@von-poll.com](mailto:troisdorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)