

Troisdorf

## Una stanza con vista! Moderno appartamento bilocale in stile attico con due posti auto.

**Codice oggetto: 25377018**



**PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25377018	Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Superficie netta	ca. 79 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie linda	ca. 7 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2015	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	55.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.04.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La proprietà



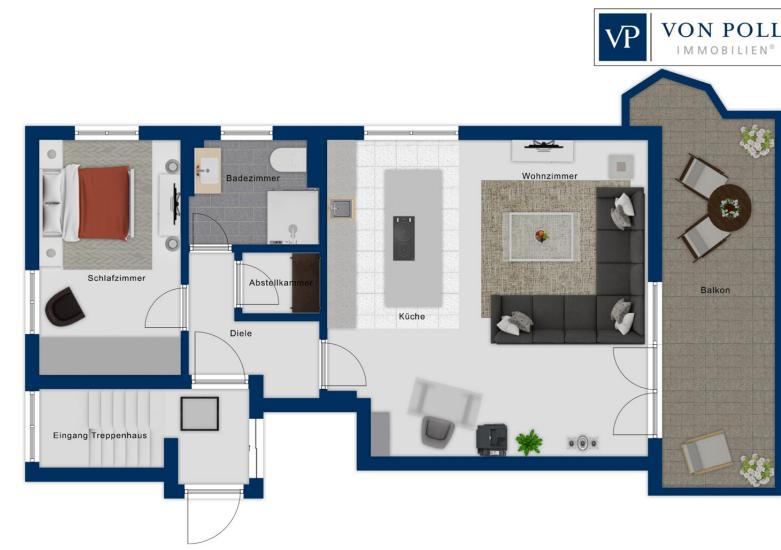
Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Una prima impressione

Benvenuti in una proprietà che unisce comfort contemporaneo e raffinatezza architettonica, definendo standard di esclusività e qualità. Questa casa si trova in un edificio di otto unità meticolosamente progettato, con metodi di costruzione all'avanguardia e un'elevata efficienza energetica (standard KfW-70). Qui, si apre un rifugio per persone esigenti con un gusto per l'eccezionale. Un ascensore vi condurrà direttamente nel vostro santuario privato. La planimetria, attentamente progettata, comprende due stanze, tra cui una camera da letto di grandi dimensioni e una zona soggiorno/pranzo con cucina a pianta aperta. Con l'accesso alla terrazza sul tetto, questa zona crea un'atmosfera invitante in cui divertimento, comunità ed eleganza si fondono perfettamente. La cucina componibile del rinomato marchio Nolte, dotata di una cappa aspirante Bora di alta qualità, piano cottura a induzione ed elettrodomestici Siemens, si integra elegantemente nel concept abitativo, esprimendo una moderna funzionalità. Il luminoso bagno, con doppio lavabo ed eleganti sanitari, aggiunge un tocco di stile. L'attenzione ai dettagli è evidente nella scelta di materiali speciali: pareti con carta da parati in fibra di vetro, splendide piastrelle in pietra in tutto l'appartamento e riscaldamento a pavimento che fornisce un calore confortevole. Tapparelle elettriche e finestre a tutta altezza con tripli vetri sottolineano l'attento equilibrio tra luce, comfort ed efficienza energetica. L'altezza generosa del soffitto, fino a circa 3,15 metri, crea un ulteriore senso di spaziosità e sottolinea il carattere esclusivo di questo appartamento. Un ripostiglio offre spazio ben organizzato e aiuta a mantenere in ordine la vita quotidiana. Uno dei punti di forza di questa residenza è senza dubbio l'ampia terrazza sul tetto, esposta a sud-ovest: qui potrete iniziare e concludere la giornata con una luce incantevole e una vista panoramica che si estende dalle colline del Siebengebirge alla brughiera di Wahner Heide. Questo appartamento incarna una promessa di qualità, attraendo coloro che cercano lo straordinario e apprezzano gli spazi abitativi di prestigio. Una casa che vi delizierà sotto ogni aspetto. Una cantina offre ampio spazio di stoccaggio. Due posti auto sotterranei completano l'offerta.

Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Dettagli dei servizi

- \_ 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

Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25377018 - 53842 Troisdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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