

Troisdorf

# Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und eigenem TG-Stellplatz

*Codice oggetto: 26377012*



**PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26377012 - 53840 Troisdorf**

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

Codice oggetto: 26377012 - 53840 Troisdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                                   |   |
|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26377012                 | Prezzo d'acquisto                 | 189.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 60 m <sup>2</sup>    | Appartamento                      | Piano   |
| Piano               | 3                        | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 2                        | Modernizzazione / Riqualficazione | 2022  |
| Camere da letto     | 1                        | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Bagni               | 1                        | Caratteristiche                   | Cucina componibile, Balcone   |
| Anno di costruzione | 1974                     |                                   |   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |                                   |   |

Codice oggetto: 26377012 - 53840 Troisdorf

## Dati energetici

|   |                   |   |                                     |
|---|-------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas               | Consumo finale di energia                             | 93.80 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.07.2034        | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                                |

Codice oggetto: 26377012 - 53840 Troisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26377012 - 53840 Troisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26377012 - 53840 Troisdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26377012 - 53840 Troisdorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26377012 - 53840 Troisdorf**

## Una prima impressione

Diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974, das zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert wurde. Die vermietete Immobilie stellt insbesondere für Kapitalanleger eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar, da sie durch ihren zeitgemäßen Zustand, die gefragte Wohnungsgröße sowie das ruhige Wohnumfeld beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit bietet.

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und vermietungsfreundliche Grundrissgestaltung. Der helle Wohnbereich bietet dank großzügiger Fensterflächen eine angenehme Wohnatmosphäre und ausreichend Platz für einen kombinierten Wohn- und Essbereich. Die moderne Ausstattung unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche inklusive aller notwendigen Elektrogeräte ausgestattet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauflächen sowie einen integrierten Essplatz, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie weitere Möblierungsmöglichkeiten. Durch das angenehme Tageslicht und die ruhige Lage innerhalb des Hauses entsteht ein attraktiver Rückzugsort. Das Badezimmer präsentiert sich in einem hellen, zeitlosen Design und ist mit einer modernen Dusche, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Die im Zuge der Modernisierung erfolgte Erneuerung reduziert für Investoren den kurzfristigen Instandhaltungsaufwand erheblich.

Ein besonderes Highlight stellt der kompakte Balkon dar, der ausreichend Platz für Sitzmöglichkeiten bietet und einen schönen Blick in das gepflegte, grüne Umfeld eröffnet. Solche Außenflächen steigern erfahrungsgemäß die Attraktivität bei Mietinteressenten deutlich.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Anlageimmobilie im Rahmen einer Besichtigung persönlich vorzustellen.

**Codice oggetto: 26377012 - 53840 Troisdorf**

## Tutto sulla posizione

Troisdorf ist ein wachsender Wohn- und Wirtschaftsstandort im Rhein-Sieg-Kreis. Die Stadt hat eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur sowie eine gute Infrastruktur. Der Wohnungsmarkt ist geprägt von bezahlbaren Preisen und stabiler Nachfrage. Das macht die Stadt interessant für Investoren, die auf langfristige und sichere Anlagen setzen.

Die Infrastruktur zeigt sich vor allem im Alltag: Viele wichtige Einrichtungen sind schnell erreichbar. Kindergärten und Grundschulen liegen oft nur wenige Gehminuten entfernt, was besonders für Familien interessant ist. Ärzte, Apotheken und die GFO Kliniken Troisdorf sind ebenfalls gut erreichbar und sichern die medizinische Versorgung. Supermärkte und weitere Geschäfte befinden sich in der Nähe und machen den Einkauf schnell und unkompliziert.

Auch das Freizeitangebot kann sich sehen lassen. Es gibt Cafés, Restaurants und Bars, die man bequem zu Fuß erreichen kann. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Die Bahnhöfe Friedrich-Wilhelms-Hütte und Troisdorf sind schnell erreichbar und bieten gute Verbindungen. Zusätzlich sorgen nahe Autobahnen für eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte Köln, Bonn und Siegburg.

Insgesamt bietet Troisdorf einen stabilen Standort mit guter Nachfrage nach Wohnraum, solider Infrastruktur und vielen Angeboten für den Alltag.

**Codice oggetto: 26377012 - 53840 Troisdorf**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26377012 - 53840 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)