

Troisdorf

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

Codice oggetto: 26377012



PREZZO D'ACQUISTO: 168.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m² • 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
Superficie netta	ca. 60 m ²
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	168.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

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/m²a
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 m² 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. 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. Die abgebildete Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com