Troisdorf

A room with a view: Moderne Zwei - Zimmer-Wohnung im Staffelgeschoss mit Penthouse-Charakter inklusive zwei Stellplätzen und wunderschöner Dachterrasse

Número da propriedade: 25377018

PREÇO DE COMPRA: 475.000 EUR • **ÁREA:** ca. 79 m^2 • **QUARTOS:** 2

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25377018
Área	ca. 79 m²
Piso	3
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2015
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	475.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 7 m²
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	23.04.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	55.70 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

Uma primeira impressão

Willkommen in einer Immobilie, die zeitgemäßen Komfort mit architektonischer Finesse verbindet und dabei Standards für Exklusivität und Qualität setzt.

Dieses Zuhause befindet sich in einem sorgfältig geplanten acht-Parteien-Haus, das auf modernste Bauweise sowie hohe Energieeffizienz – konkret als KfW-Effizienzhaus 70% – ausgelegt ist. Hier entfaltet sich ein Rückzugsort für Menschen mit Anspruch und Gespür für das Besondere.

Ein Aufzug bringt Sie in Ihr privates Refugium. Der durchdachte Grundriss umfasst zwei Zimmer, darunter ein großzügig bemessenes Schlafzimmer und einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Dieser eröffnet mit seinem Zugang zu der Dachterrasse eine einladende Atmosphäre, in der Genuss, Gemeinschaft und stilvolles Ambiente nahtlos ineinanderfließen.

Die Einbauküche der renommierten Marke Nolte – ausgestattet mit einem hochwertigen Bora-Dunstabzug, Induktionsherd und Siemens-Markengeräten – fügt sich als dezentes Statement moderner Funktionalität in das Wohnkonzept ein.
Das Tageslicht-Badezimmer setzt mit einem Doppelwaschtisch und eleganten Armaturen stilvolle Akzente.
Die Liebe zum Detail zeigt sich in der Auswahl besonderer Materialien: Wände mit Glasfasertapete, sehr schöne Steinfliesen in allen Räumlichkeiten und eine Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme sorgt. Elektrische Rollläden sowie bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachverglasung unterstreichen die sorgfältige Balance aus Licht, Komfort und Energieeffizienz. Die großzügige Deckenhöhe mit einer Höhe bis zu ca. 3,15 Metern vermittelt zusätzliches Raumgefühl und betont den exklusiven Charakter dieser Wohnung.
Ein Abstellraum bietet durchdachten Stauraum und Struktur im Alltag. Einer der Höhepunkte dieses Domizils ist zweifellos die große Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung: Hier beginnen und beenden Sie den Tag mit faszinierenden Lichtstimmungen und einem Panorama vom Siebengebirge bis zur Wahner Heide.

Diese Wohnung verkörpert ein Qualitätsversprechen, welches sich an Menschen richtet, die das Außergewöhnliche suchen und Wert auf repräsentativen Wohnraum legen. Ein Zuhause, das Sie mit jeder Facette begeistern wird.

Ein Kellerraum bietet genügend Stauraum. Zwei Tiefgaragenstellplätze runden dieses

Angebot ab.

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

Detalhes do equipamento

_ neun-Parteien-Haus
_ KfW-Effizienzhaus 70%
_ Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür
_ zwei Zimmer
_ ein Schlafzimmer
_ Wohn-/Essbereich mit offener Küche
_ große 180 Grad - Dachterrasse (ca. 33 m²) 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
_ sehr schöne 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

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 55.70 kwh/(m²*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 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.

Número da propriedade: 25377018 - 53842 Troisdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf
Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com