

Troisdorf / Sieglar

Lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung mit großer Süd-West-Dachterrasse

Número da propriedade: 26377020



PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • ÁREA: ca. 71 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

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

Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Numa vista geral

Número da propriedade	26377020
Área	ca. 71 m ²
Piso	2
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2011
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	265.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	07.03.2030
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	71.30 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

O imóvel



Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

O imóvel



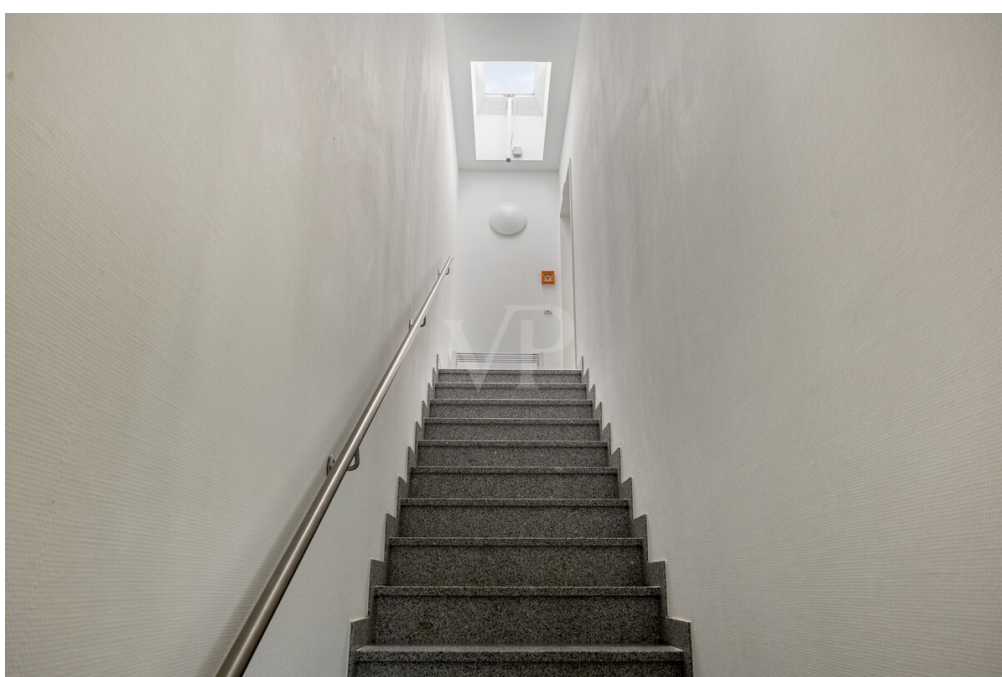
Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

O imóvel



Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

O imóvel



Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

O imóvel



Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Plantas dos pisos



Wohnungsplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Uma primeira impressão

In angenehm ruhiger Lage befindet sich diese gepflegte Penthouse-Wohnung aus dem Jahr 2011 als Teil einer kleinen Wohneinheit mit lediglich drei Parteien. Auf ca. 71 m² Wohnfläche erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer, ein Flur, ein Abstellraum sowie ein großzügiges Tageslichtbad.

Das besondere Highlight der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große, dreifachverglaste Panoramafenster sorgen für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung und Blick bis zum Siebengebirge. Hier lässt sich die Sonne über viele Stunden genießen – ob beim Frühstück, zum Entspannen oder bei einem gemütlichen Abend mit Freunden. Die Terrasse bietet zudem ausreichend Platz für eine individuelle und ansprechende Möblierung.

Die im Wohn-/ Essbereich integrierte Küchenzeile fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Eine durchdachte Anordnung und ausreichend Stauraum sorgen für angenehmen Komfort im Alltag. Der praktische Abstellraum bietet zusätzlichen Platz für Vorräte, Haushaltsgeräte und weitere Utensilien.
im Alltag.

Das helle Tageslichtbad ist komfortabel mit einer großzügigen Dusche und einer Badewanne ausgestattet und verbindet Funktionalität mit einem angenehmen Wohnkomfort. Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare und lässt gleichzeitig Raum für individuelle Einrichtungsideen.

Ein Außenstellplatz im Sondernutzungsrecht gehört zur Wohnung und ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das gepflegte Wohnhaus, die kleine Hausgemeinschaft und die ruhige Lage schaffen ein angenehmes und privates Wohnumfeld.

Die Wohnung ist derzeit für monatlich 780 € Kaltmiete inkl. Stellplatz vermietet und bietet sich somit auch für Kapitalanleger als interessante Kauf-Gelegenheit an.

Ein Penthouse mit besonderem Wohngefühl, großzügiger Dachterrasse und viel Tageslicht – eine Immobilie, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

Überzeugen Sie sich selbst von den besonderen Qualitäten dieser Penthouse-Wohnung und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem Wohngefühl und der außergewöhnlichen Dachterrasse begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Detalhes do equipamento

- ruhige Lage
- kleine Wohneinheit mit drei Parteien
- zwei Zimmer mit ca. 71 m² Gesamtwohnfläche
- Fußbodenheizung
- große Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Einbauküchenzeile
- Abstellraum
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Vinylböden im Flur sowie im Wohn- und Schlafbereich, Fliesen im Badezimmer
- gespachtelte Wände
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- Außenstellplatz im Sondernutzungsrecht
- Kellerraum

Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Tudo sobre a localização

Beste Lage in Troisdorf Sieglar !

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einer gehobenen und angenehm ruhigen Wohnlage im beliebten Troisdorfer Stadtteil Sieglar.

Sieglar bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und macht den Alltag angenehm unkompliziert. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Gleichzeitig laden die nahegelegenen Siegauen zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Auszeiten in der Natur ein – ideal, um nach einem arbeitsreichen Tag den Kopf freizubekommen.

Auch die Freizeitmöglichkeiten in und um Sieglar sind vielfältig. Ob sportliche Aktivitäten, ein gemütlicher Cafébesuch oder ein Ausflug ins nahegelegene Köln oder Bonn – von hier aus lässt sich vieles spontan und bequem unternehmen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die BAB 59 und BAB 565 sind Köln, Bonn und die umliegenden Städte schnell erreichbar. Damit verbindet Sieglar die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfelds mit der Nähe zu den urbanen Zentren der Region.

Kurz gesagt: Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe.

Número da propriedade: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26377020 - 53844 Troisdorf / Sieglar

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