Troisdorf / Bergheim

Ein-/Zweifamilienhaus mit viel Potenzial in begehrter Lage!

Objektnummer: 25377003

KAUFPREIS: 390.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 142 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 288 m²

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25377003
Wohnfläche	ca. 142 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	390.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.02.2035

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	215.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus, das sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch zur Nutzung durch zwei Parteien geeignet ist. Die Immobilie wurde im Jahr 1950 auf einem ca. 288 m² großen Grundstück erbaut und ab 1960 um das Ober- und Dachgeschoss erweitert. Mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² bietet sie heute ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt sechs Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Die beiden Badezimmer sind zweckmäßig gestaltet und ermöglichen eine komfortable Nutzung durch eine große Familie oder zwei Wohneinheiten. Die letzte Modernisierung, bei der unter anderem die Gasheizung erneuert wurde, fand 2011 statt. 2023 wurden zudem einige Fenster im Haus ausgetauscht. Dank der zahlreichen Zimmer passt sich dieses Haus flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse an. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um individuellen Wohnvorstellungen gerecht zu werden. Das Grundstück ist praktisch angelegt. Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Innenhof, der zusätzliche Freiflächen zum Verweilen bietet. Hier befinden sich auch die Garage sowie ein Carport als Unterstand für Fahrzeuge. Ein weiterer Schuppen im Hof lässt sich hervorragend als kleine Werkstatt oder als Lagerraum nutzen. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, durch eigene Renovierungsmaßnahmen eine persönliche Note einzubringen und ein Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Fragen rund um diese Immobilie gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Alles zum Standort

Bergheim ist der südlichste Stadtteil von Troisdorf im Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen, und grenzt unmittelbar an die Stadt Bonn. Die Umgebung Bergheims ist geprägt von den Siegauen, einem weitläufigen Naturschutzgebiet, das sich ideal für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Angeln eignet. Diese Auenlandschaft bietet eine willkommene Auszeit in der Natur und ist besonders im Frühling und Sommer ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende. Mit einer Einwohnerzahl von ca. 5.700 hat sich Bergheim von einem traditionellen Bauern- und Fischerdorf zu einem attraktiven Wohnort entwickelt, der sowohl historische Wurzeln als auch moderne Wohngebiete vereint. Die Stadt Troisdorf, mit ca. 79.000 Einwohnern, ist die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis und besticht durch ihre zentrale Lage zwischen Köln und Bonn, sowie ihre hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Die Stadt bietet eine ideale Mischung aus städtischem Leben und ländlicher Ruhe, was sie zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort macht. Die verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn sorgt für ein stetes Wachstum. Der Standort verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen an die A59 und A565. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) gelangt man in kurzer Zeit in die Domstadt Köln, die Bundesstadt Bonn sowie die Kreisstadt Siegburg mit ihrem ICE-Bahnhof. Trotz der Nähe zu diesen urbanen Zentren bewahrt der Stadtteil Bergheim seinen dörflichen Charakter und bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 215.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 25377003 - 53844 Troisdorf / Bergheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b Troisdorf
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com