Troisdorf

# Attraktives Renditeobjekt in zentraler Lage

*Objektnummer: 26377006*



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 269 m² • GRUNDSTÜCK: 183 m²

Objektnummer: 26377006 - 53840 Troisdorf


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26377006 - 53840 Troisdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26377006 |
| Wohnfläche | ca. 269 m² |
| Baujahr | 1905 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 595.000 EUR |
| Zins- und Renditehaus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Vermietbare Fläche | ca. 269 m² |

Objektnummer: 26377006 - 53840 Troisdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 06.02.2033 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 111.14 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1952 |

Objektnummer: 26377006 - 53840 Troisdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377006 - 53840 Troisdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377006 - 53840 Troisdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377006 - 53840 Troisdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377006 - 53840 Troisdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377006 - 53840 Troisdorf

# Grundrisse






Rapoodplan, nicht maßstäblich




Rapoldplan, nicht maßstäblich




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26377006 - 53840 Troisdorf

# Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus stellt ein attraktives Investment für Kapitalanleger dar und überzeugt durch eine solide Ertragsbasis sowie nachhaltige Vermietbarkeit. Auf einem ca. 183 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine vermietbare Gesamtwohnfläche von rund 269 m², verteilt auf vier Wohneinheiten, wodurch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Flächeneffizienz und Nutzung gegeben ist. Die derzeit erzielten Einnahmen durch die Jahres-Nettokaltmiete in Höhe von 37.116 € bilden eine stabile Grundlage für kontinuierliche Einnahmen und unterstreichen den Charakter als renditeorientiertes Anlageobjekt.

Der vordere Teil des Hauses wurde 1905 erbaut. 1952 wurde das Gebäude schließlich um den hinteren Teil erweitert. Besonders hervorzuheben ist der Modernisierungsstand der Immobilie, da drei der vier Wohneinheiten in den vergangenen Jahren umfassend aufgewertet wurden. Dies wirkt sich sowohl positiv auf die aktuelle Vermietungssituation als auch auf die zukünftige Wertentwicklung aus und reduziert gleichzeitig den mittelfristigen Investitionsbedarf. Der insgesamt gepflegte Zustand des Hauses sowie die laufend durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen tragen zusätzlich zur langfristigen Sicherung des Immobilienwertes bei.

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Kellerraum, was die Attraktivität für Mieter erhöht und die Vermietbarkeit nachhaltig unterstützt. Die Beheizung erfolgt über Etagenheizungen, wodurch eine verbrauchsabhängige Abrechnung ermöglicht wird und die Nebenkosten transparent sowie weitgehend umlagefähig gestaltet sind. Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage mit stabiler Nachfrage nach Mietwohnungen, was eine kontinuierliche Vermietung und geringe Leerstandsrisiken begünstigt.

Insgesamt handelt es sich um ein renditestarkes Mehrfamilienhaus mit gefestigter Mieterstruktur, modernisiertem Wohnungsbestand und verlässlichen Einnahmen. Das Objekt eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine langfristig stabile Investition mit überschaubarem Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand legen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können.

Objektnummer: 26377006 - 53840 Troisdorf

# Alles zum Standort

Troisdorf präsentiert sich als ein stabil wachsender Wohn- und Wirtschaftsstandort im Rhein-Sieg-Kreis, der mit einer ausgewogenen demografischen Struktur und einer soliden Infrastruktur überzeugt. Die Stadt profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage mit direkter Anbindung an Autobahnen sowie S-Bahn-Verbindungen nach Köln und Bonn, was eine attraktive Basis für Berufspendler und Unternehmen gleichermaßen schafft. Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit Schwerpunkten in Logistik, Dienstleistungen und Technologie sichert eine nachhaltige Nachfrage am Immobilienmarkt, der durch moderate Wertsteigerungspotenziale geprägt ist.

Das urbane Umfeld Troisdorfs bietet eine Vielzahl an hochwertigen Annehmlichkeiten, die den Standort für Investoren besonders interessant machen. Im Bereich Bildung finden sich renommierte Schulen und Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung, etwa die Rupert-Neudeck-Schule und das Städtische Gymnasium Zum Altenforst, die in nur 3 bis 5 Minuten zu erreichen sind. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnzentren und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, darunter das Alfred-Delp-Altenzentrum und die Ursula Apotheke, die innerhalb von 5 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte wie Lidl und EDEKA in wenigen Gehminuten bereit, ergänzt durch vielfältige gastronomische Einrichtungen von gemütlichen Cafés bis hin zu gehobenen Restaurants, die das Lebensumfeld bereichern.

Die exzellente Verkehrsanbindung wird durch nahegelegene Busstationen wie Elsenplatz (2 Minuten Fußweg) und die Bahnhöfe Friedrich-Wilhelms-Hütte sowie Troisdorf (jeweils ca. 21 bis 22 Minuten zu Fuß) ergänzt, was eine optimale Erreichbarkeit für Bewohner und Pendler garantiert. Die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen unterstreicht die logistische Attraktivität des Standorts zusätzlich.

Für Investoren bietet Troisdorf somit eine verlässliche und zukunftsorientierte Suburbanlage mit stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, umfassender Versorgung und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit im Rhein-Sieg-Kreis.

Objektnummer: 26377006 - 53840 Troisdorf

# Sonstige Angaben

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: 26377006 - 53840 Troisdorf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com