Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

Ihre Kapitalanlage in Troisdorf: 2 Zimmer, Balkon, Stellplatz

Objektnummer: 26377012



KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26377012 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

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

Objektnummer: 26377012 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

Auf einen Blick

Objektnummer	26377012
Wohnfläche	ca. 60 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	145.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

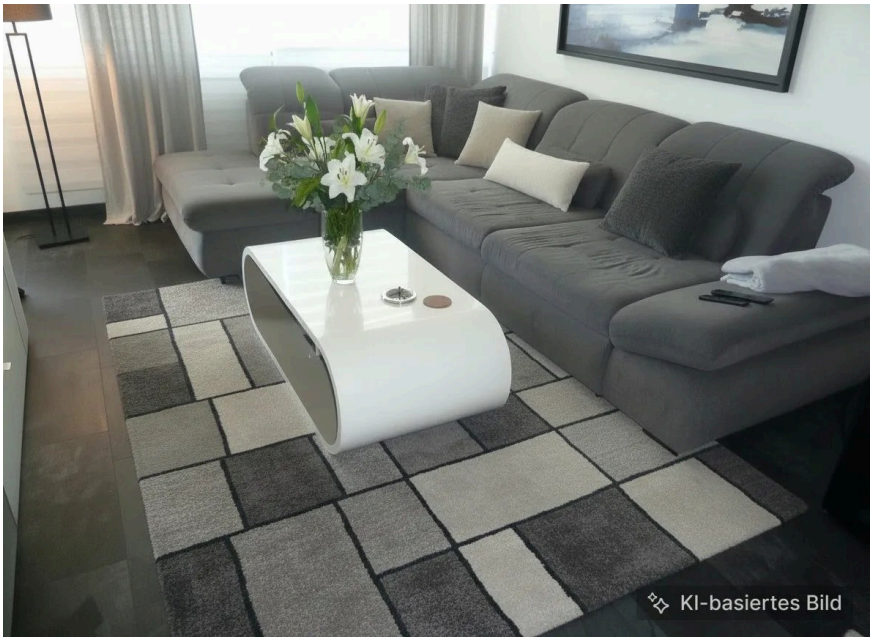
Objektnummer: 26377012 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	93.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26377012 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

Die Immobilie





Objektnummer: 26377012 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

Die Immobilie





Objektnummer: 26377012 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

Die Immobilie





Objektnummer: 26377012 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

Die Immobilie



Objektnummer: 26377012 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

Ein erster Eindruck

Kapitalanleger, die in eine vermietete Immobilie investieren möchten, finden hier eine solide Grundlage. Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974, das 2022 umfassend modernisiert wurde. Der zeitgemäße Zustand, die gefragte Wohnungsgröße und das ruhige Wohnumfeld schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Ein besonderer Vorteil für Investoren: Durch die Modernisierung im Jahr 2022 ist der kurzfristige Instandhaltungsaufwand deutlich reduziert. Das schafft Planungssicherheit. Hinzu kommt, dass das Objekt professionell verwaltet wird: Es besteht eine Hausverwaltung, die sich um die laufende Betreuung der Wohnanlage kümmert, und es sind Rücklagen vorhanden, die zusätzliche finanzielle Sicherheit für künftige Instandhaltungsmaßnahmen bieten.

Der Grundriss ist funktional und vermietungsfreundlich geschnitten. Der helle Wohnbereich überzeugt mit großzügigen Fensterflächen und bietet genügend Raum für einen kombinierten Wohn- und Essbereich. Die abgebildete Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten. Das Schlafzimmer nimmt ein Doppelbett sowie weitere Möbel auf und bildet dank des angenehmen Tageslichts und der ruhigen Lage innerhalb des Hauses einen attraktiven Rückzugsort. Das Badezimmer ist in hellem, zeitlosem Design gehalten und mit einer modernen Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Die moderne Ausstattung unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck.

Als Pluspunkt kommt der kompakte Balkon hinzu. Er bietet Platz für Sitzmöglichkeiten und einen schönen Blick in das gepflegte, grüne Umfeld. Erfahrungsgemäß erhöhen solche Außenflächen die Attraktivität bei Mietinteressenten und tragen zu einer dauerhaft guten Vermietbarkeit bei.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis bereits enthalten ist. Ein eigener Stellplatz ist ein zusätzliches Plus für die Vermietung und für den Wohnkomfort.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Immobilie und zum bestehenden Mietverhältnis zur Verfügung und stellen Ihnen diese attraktive Anlageimmobilie im Rahmen einer Besichtigung persönlich vor.

Objektnummer: 26377012 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

Alles zum Standort

Troisdorf ist ein wachsender Wohn- und Wirtschaftsstandort im Rhein-Sieg-Kreis. Die ausgewogene Bevölkerungsstruktur und die gute Infrastruktur sorgen für einen stabilen Wohnungsmarkt, der von bezahlbaren Preisen und anhaltender Nachfrage geprägt ist. Für Investoren, die auf langfristige und sichere Anlagen setzen, ist die Stadt damit besonders interessant.

Auch die Anbindung überzeugt: Der Bahnhof Troisdorf bietet gute Verbindungen, und nahe gelegene Autobahnen ermöglichen eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte Köln, Bonn und Siegburg. Die medizinische Versorgung ist unter anderem durch die GFO Kliniken Troisdorf gesichert.

Im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte sind die Dinge des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Supermärkte und weitere Geschäfte liegen in der Nähe und machen den Einkauf unkompliziert. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar.

Auch das Freizeitangebot kann sich sehen lassen: Cafés, Restaurants und Bars lassen sich bequem zu Fuß erreichen. Mit dem Bahnhof Friedrich-Wilhelms-Hütte ist zudem der öffentliche Nahverkehr schnell erreichbar, mit guten Verbindungen in die Region. Das macht die Lage besonders attraktiv für Singles, Paare und Berufstätige, also für die Zielgruppe, die eine 2-Zimmer-Wohnung typischerweise nachfragt.

Objektnummer: 26377012 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

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: 26377012 - 53840 Troisdorf / Friedrich-Wilhelms-Hütte

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