



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JKI-58951

**Endlich mein eigenes Zuhause!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**200.000,00 €**  
**3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>64,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1975</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Diese Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Troisdorf, einem charmanten Stadtteil mit einer gut entwickelten Infrastruktur, die hohe Lebensqualität bietet. Die Straße ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, was ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld schafft.*

*Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar, wie beispielsweise die Haltestelle Friedrich-Wilhelms-Hütte, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Für Pendler bietet der nahegelegene Bahnhof Troisdorf direkte Verbindungen zu den umliegenden Städten. Der internationale Flughafen Köln/Bonn ist mit dem Auto in etwa 20 Minuten erreichbar, was die Immobilie auch für Vielreisende sehr attraktiv macht.*

*Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden. Supermärkte wie EDEKA und ALDI Süd liegen nur wenige Gehminuten entfernt, sodass die tägliche Versorgung besonders bequem gestaltet werden kann. Auch Drogeriemärkte wie*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***Rossmann sind leicht erreichbar.***

***Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine Vielzahl an Spielplätzen und Betreuungseinrichtungen. Kindergärten und Schulen wie die Gemeinschaftsgrundschule Roncalli-Schule sind gut zu Fuß zu erreichen. Die Freizeitmöglichkeiten sind umfangreich, von Sportzentren über Parks wie der Stadtteilpark Friedrich-Wilhelms-Hütte bis hin zu diversen Restaurants, in denen man gastronomische Vielfalt genießen kann.***

***Gesundheitseinrichtungen sind zahlreich und gut erreichbar. Mehrere Zahnärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das nächstgelegene Krankenhaus, die GFO Kliniken Troisdorf Betriebsstätte St. Josef Troisdorf, stellt eine umfassende medizinische Versorgung sicher.***

***Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet sich das nahegelegene Sportcenter ideal an. Ebenso sorgen zahlreiche Parks und Grünflächen für Erholung und Aktivitäten im Freien. Wer kulturelle Highlights sucht, findet Museen und Sehenswürdigkeiten in der weiteren Umgebung.***

***Die Autobahnanbindung über die A59 und A560 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit anderer Teile der Region, was die Mobilität zusätzlich steigert und die Lage dieser Immobilie besonders attraktiv macht.***

***Insgesamt bietet diese Wohnimmobilie eine perfekte Kombination aus Ruhe und Zentralität, die sowohl Familien als auch Berufspendler ansprechen dürfte. Die gut ausgebaute Infrastruktur und das vielfältige Angebot an Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten zeichnen diese Lage aus und machen sie zu einem begehrten Wohnort.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Diese ansprechende, derzeit vermietete Wohnung bietet Ihnen eine hervorragende Möglichkeit – sei es als Kapitalanlage oder für den Eigenbedarf, da die Wohnung demnächst frei wird. Die gut durchdachte Raumaufteilung verleiht dem Objekt ein besonders harmonisches Wohngefühl.*

*Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der genügend Platz für eine gemütliche Wohnatmosphäre bietet. Große Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht, und der direkte Zugang zum Balkon sorgt für zusätzlichen Freiraum. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und den Ausblick genießen.*

*Die Küche, die sich separat neben dem Wohn- und Essbereich befindet, ist funktional und praktisch gestaltet. Sie bietet ausreichend Platz für alle notwendigen Küchenutensilien. Eine klare Aufteilung von Koch- und Wohnbereich sorgt für ein sauberes, aufgeräumtes Wohnumfeld.*

*Das Schlafzimmer ist ebenfalls vom Flur aus zugänglich. Der Raum bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbelstücke und ermöglicht Ihnen eine erholsame Nachtruhe.*

*Das Badezimmer ist modern und hell ausgestattet. Hier wurde auf eine zeitlose Gestaltung und hochwertige Materialien geachtet, um den Raum funktional und gleichzeitig einladend zu gestalten.*

*Durch die klare Trennung von Wohn-, Schlaf- und Nutzbereichen bietet diese Wohnung eine angenehme Wohnstruktur, die sich sowohl für Singles als auch für Paare ideal eignet. Die bevorstehende Mietfreigabe eröffnet Ihnen zudem die Möglichkeit, die Wohnung nach Ihren Wünschen zu gestalten oder als renditestarke Kapitalanlage weiterzuvermieten.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. In der Küche, im Badezimmer, im Wohnbereich sowie auf dem Balkon wurden helle, hochwertige Fliesen verlegt, die den Räumen eine moderne und einladende Atmosphäre verleihen. Diese Materialien sind nicht nur optisch ansprechend, sondern auch besonders pflegeleicht und langlebig.*

*Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet, die Ihnen die Möglichkeit bietet, nach einem langen Tag zu entspannen.*

*Im Schlafzimmer sorgt der edle Parkettboden für eine warme und gemütliche Wohnatmosphäre, die den Raum besonders einladend macht. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über doppelverglaste Fenster, die sowohl für eine gute Schallisolierung als auch für eine hohe Energieeffizienz sorgen.*

## **Sonstiges**

*Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein perfektes Umfeld Wert legen, ist diese Immobilie das ideale Angebot für Sie.*

*Die Immobilie kann nach Absprache auch kurzfristig bezogen werden.*

*Wir bieten Ihnen 24/7 eine kostenlose Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Lassen Sie sich von uns gern auch in Sicherheitstechniken beraten, wir führen sehr interessante Alarmanlagen in unserem Angebot.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 500.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

*Der Energieausweis wird derzeit noch erstellt und liegt Ihnen spätestens bei der Besichtigung vor.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

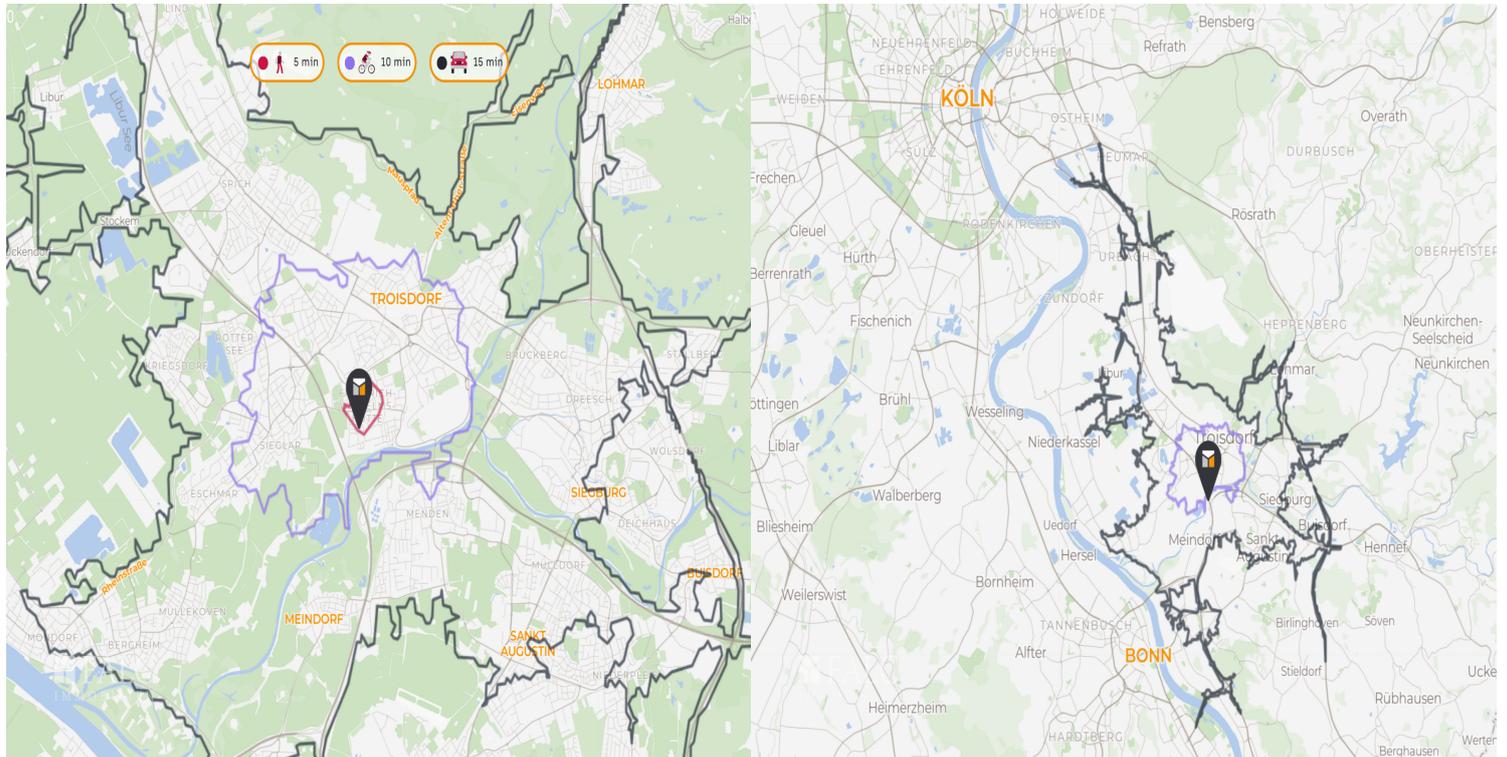
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:067344973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)