



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MAG-59218

**Eigennutzung oder Vermietung - hier entscheiden Sie!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**629.000,00 €**  
**3,57 % inklusive Mehrwertsteuer 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>241,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>933,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1992</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Kamin</b>	
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

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

### **Objektbeschreibung**

**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

## Lage

**Troisdorf, die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis, verbindet urbanes Leben mit naturnaher Umgebung und bietet rund 77.000 Einwohnern ein attraktives Zuhause. Die zentrale Lage zwischen Köln und Bonn sowie die hervorragende Verkehrsanbindung machen die Stadt besonders begehrt. Über die Autobahnen A59, A3 und A565 sowie den Bahnhof Troisdorf sind alle wichtigen Ziele schnell erreichbar, was Troisdorf zu einem idealen Wohnort für Pendler macht. Auch der Flughafen Köln/Bonn liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet zusätzlichen Komfort für Vielreisende.**

**Die Infrastruktur von Troisdorf lässt keine Wünsche offen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sorgen für eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig bietet die Stadt durch die Nähe zur Wahner Heide ein Stück Natur direkt vor der Haustür. Dieses weitläufige Naturschutzgebiet lädt mit seinen Wiesen und Wäldern zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein. Troisdorf punktet zudem mit kulturellen Angeboten wie dem Bilderbuchmuseum und einem lebendigen Vereinsleben, das die Stadt zu einem idealen Wohnort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende macht.**

**Der Ortsteil Altenrath liegt im nordöstlichen Teil von Troisdorf und besticht durch seine idyllische und naturnahe Lage. Eingebettet in die wunderschöne Umgebung der Wahner Heide bietet Altenrath eine ruhige und entspannte Atmosphäre, die von dichten Wäldern, weitläufigen Wiesen und zahlreichen Wanderwegen geprägt ist. Hier können Naturliebhaber und Ruhesuchende gleichermaßen aufatmen.**

**Trotz der ländlichen Idylle ist Altenrath hervorragend angebunden. Die nahegelegene Autobahn A3 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln, Bonn und in die umliegenden Städte, was den Ortsteil auch für Pendler interessant macht. Altenrath selbst bietet eine gute Nahversorgung mit kleinen Geschäften und gastronomischen Angeboten für den täglichen Bedarf. Für größere Einkäufe oder Freizeitaktivitäten sind die Zentren von Troisdorf und Siegburg in kurzer Zeit erreichbar.**

**Altenrath zeichnet sich durch einen charmanten dörflichen Charakter aus, der von einem starken Gemeinschaftsgefühl und einem aktiven Vereinsleben geprägt ist. Familien und Ruhesuchende schätzen die harmonische Kombination aus Naturverbundenheit, guter Anbindung und einem familiären Umfeld. Wer Wert auf Lebensqualität in naturnaher Lage legt, findet in Altenrath einen idealen 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**

*Zum Verkauf steht ein charmantes Dreiparteienhaus in Troisdorf-Altenrath, das 1992 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von 933 m<sup>2</sup> befindet. Dieses vielseitige Objekt ist ideal für Kapitalanleger oder Käufer, die selbst einziehen und gleichzeitig einen Teil der Finanzierung durch Mieteinnahmen abtragen möchten. Alle drei Wohneinheiten sind derzeit vermietet, was das Haus auch aus Renditeperspektive interessant macht.*

*Die Immobilie bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Einzelpersonen anspricht. Im Untergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit ca. 61 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf zwei Zimmer, Küche und Bad. Diese Einheit verfügt zudem über eine eigene Terrasse und eignet sich perfekt für die Vermietung oder als separater Wohnbereich. Im Erdgeschoss finden Sie eine großzügige Vier-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von ca. 110 m<sup>2</sup> und einer weiteren Terrasse, die direkten Zugang zum Garten bietet – ideal für Familien oder Naturliebhaber. Die Wohnung im Obergeschoss bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> ebenfalls vier Zimmer, eine Küche und ein Bad sowie zwei Balkone mit Blick ins Grüne.*

*Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit reichlich Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.*

*Ein absolutes Highlight ist der weitläufige Garten, der direkt an den Wald grenzt und eine besondere Lebensqualität bietet. Die ruhige, naturnahe Lage von Troisdorf-Altenrath kombiniert idyllisches Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und den öffentlichen Nahverkehr.*

*Dieses Dreiparteienhaus vereint die Möglichkeit, selbst ein Zuhause in einer naturnahen Umgebung zu finden, mit der Chance, durch Mieteinnahmen eine solide Rendite zu erzielen. Ob als Kapitalanlage oder für die Kombination aus Eigen- und Fremdnutzung – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Potenzial für langfristige Wertsteigerung.*

**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**

***Der Energieausweis wird zur Zeit erstellt und liegt spätestens zur Besichtigung vor.***

***Das Dreiparteienhaus zeichnet sich durch eine hochwertige und gepflegte Ausstattung aus, die sowohl modernen Wohnkomfort als auch praktische Details bietet. Die Wohnräume sind mit robustem und ansprechendem Laminatboden versehen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. In der Einliegerwohnung im Untergeschoss wurden pflegeleichte Fliesen verlegt, die nicht nur stilvoll, sondern auch langlebig und funktional sind.***

***Alle Fenster des Hauses sind doppelt verglast und bieten dadurch eine ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Sie sind jeweils mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bieten den Bewohnern damit Flexibilität und Komfort.***

***Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über zwei Balkone, die einen wunderbaren Blick in die grüne Umgebung ermöglichen – ideal, um die frische Waldluft zu genießen. Die Wohnung im Untergeschoss bietet nicht nur eine großzügige Terrasse, sondern auch einen direkten Zugang in den riesigen Garten. Über eine Treppe vom Balkon des Erdgeschosses aus gelangen Sie ebenfalls in diesen weitläufigen Außenbereich, der an den Wald grenzt und eine Oase der Ruhe und Erholung darstellt. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen, Zeit mit der Familie verbringen oder die Natur genießen.***

***Das gesamte Haus wird über eine zuverlässige Gasheizung beheizt, die tadellos funktioniert und durch ihre Effizienz zu einem angenehmen Raumklima beiträgt.***

***Diese gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, praktischen Details und der traumhaften Lage macht dieses Haus zu einem wahren Juwel für zukünftige Bewohner und Investoren gleichermaßen.***

**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

## Sonstiges

**Sofern Sie auf eine ruhige Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein gehobenes Umfeld Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.**

**Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie 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.**

**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 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.**



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



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**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)

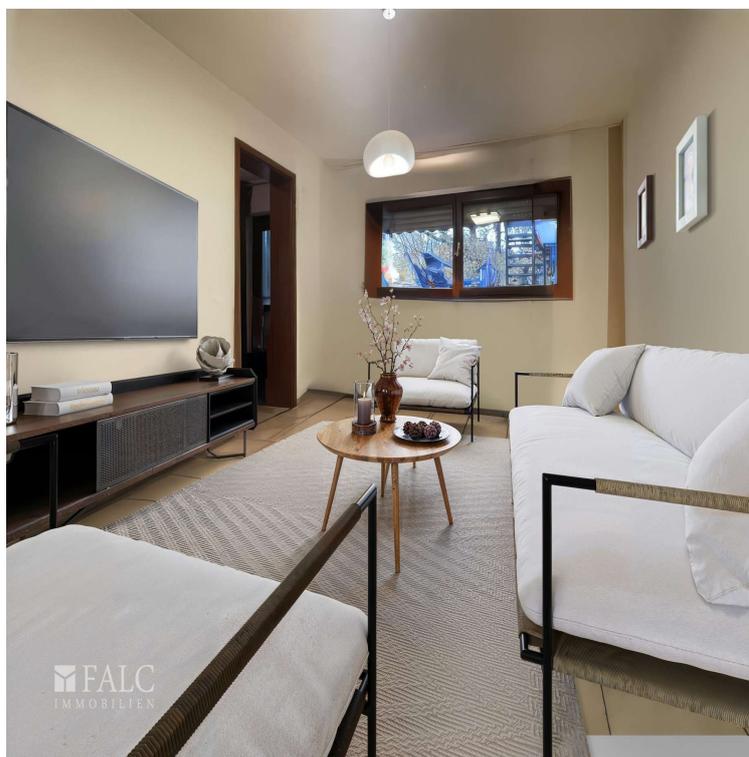
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.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)

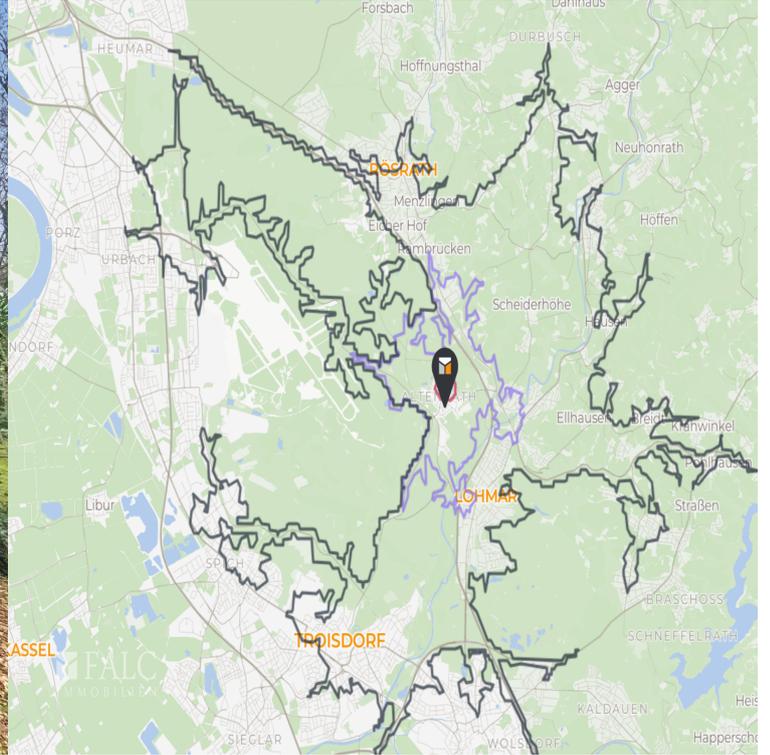
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

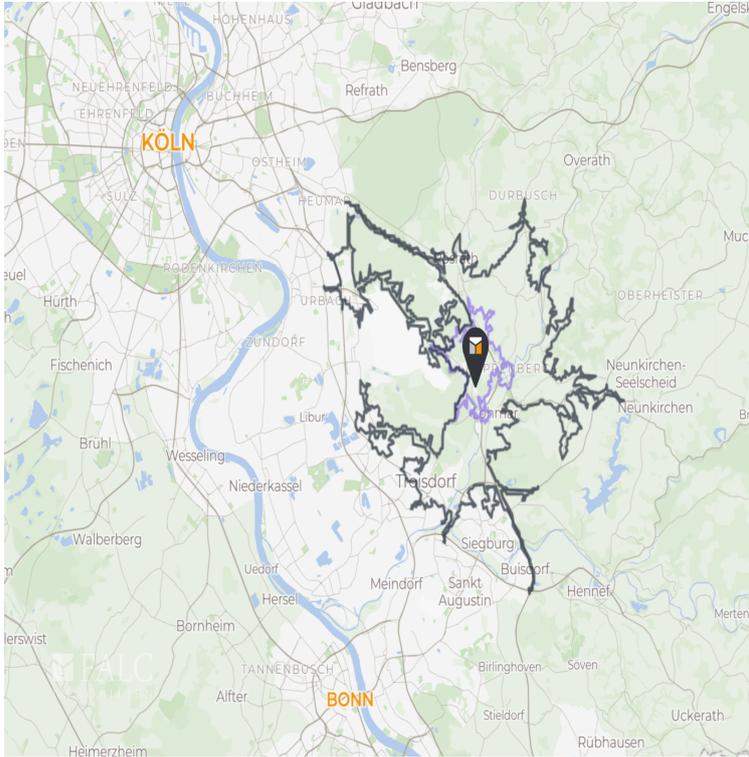
[Online ansehen](#)



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: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*

**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](#)