

Exposé

Einfamilienhaus in Troisdorf- Altenrath

**--- Provisionsfrei --- Gepflegtes und freistehendes 1-2
Familienhaus in bevorzugter Toplage**



Objekt-Nr. OM-313440

Einfamilienhaus

Verkauf: **739.000 €**

53842 Troisdorf- Altenrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	544,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	175,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im grünen Troisdorf- Altenrath erwartet Sie ein exklusives, freistehendes Haus mit Einliegerwohnung.

Dieses vielseitige Objekt ist ideal für Käufer, die selbst einziehen und gleichzeitig einen Teil der Finanzierung durch Mieteinnahmen abtragen möchten.

Direkt vor dem Haus befindet sich das Naturschutzgebiet – Wahner Heide - .

Die Einliegerwohnung besitzt einen separaten Eingang, kann aber auch vollständig in das ganze Haus integriert werden. Außerdem existiert eine große Terrasse, ein großer Balkon. Die Sonne kann man bis zum Sonnenuntergang auf der großen Terrasse bzw. Balkon genießen. Das Haus eignet sich für zwei Familien ebenso wie für eine Großfamilie. Es bietet ausreichend Stauraum , da das Haus voll unterkellert ist.

Ebenfalls gibt es ein Gartenhaus mit knapp 10m² Grundfläche. Hier haben alle Ihre Gartengeräte und Gartenmöbel ausreichend Platz.

Ausstattung

Dank der guten Energieeffizienzklasse besteht kein Bedarf an weiteren energetischen Sanierungen. Im Laufe der letzten Jahre wurden permanent Modernisierungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt.

Keller:

- Heizungs- und Wasserrohre isoliert (2017)
- Erneuerung der Heizungsanlage auf moderne Brennwerttechnik (2023)

EG:

- Austausch Wohnungseingangstür incl. Zarge (2022)
- Austausch aller Zimmertüren incl. Zarge (2022)
- Neue Einbauküche (2014)
- Erneuerung Badezimmer und Gäste WC (2013)
- Internet LAN Verkabelung in jedem Zimmer (2013)
- SAT Antennenverkabelung in jedem Zimmer (2013)
- Erneuerung Elektro (2013)
- Neue Heizkörper (2013)
- Zeitgesteuerte elektrische Rollläden (2013)
- Einbau Kaminofen (2014)
- Verlegung moderner Bodenfliesen (2013)

OG:

- Austausch Wohnungseingangstür incl. Zarge (2022)
- Austausch aller Zimmertüren incl. Zarge (2022)
- Verlegung moderner Bodenfliesen (2014)
- Erneuerung Badezimmer (2014)

- Dachfenster Bad erneuert (2014)
- Holzbalkon komplett erneuert (2013)
- Drempel und Dachschräge zusätzlich isoliert (2014)
- Einbau elektrische Rollläden (2014)
- Erneuerung Elektro (2013)
- Internet LAN Verkabelung in jedem Zimmer (2013)
- SAT Antennenverkabelung in jedem Zimmer (2013)

Sonstiges:

- Gartenaußenanlage erneuert (2013 – 2025)
- Verlegung einer Rasenbewässerungsanlage (2023)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Machen Sie sich selbst vor Ort ein Bild von der Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Lage

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Restaurant... sind in 5 min. zu erreichen. In 20 min erreichen Sie Köln bzw. Bonn.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,27 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Front Rechts

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Bad OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Wohn OG



Wohn OG

Exposé - Galerie



Kind OG



Schlaf OG

Exposé - Galerie



Garten



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Bad EG

Exposé - Galerie



Wohn EG



Küche EG

Exposé - Grundrisse



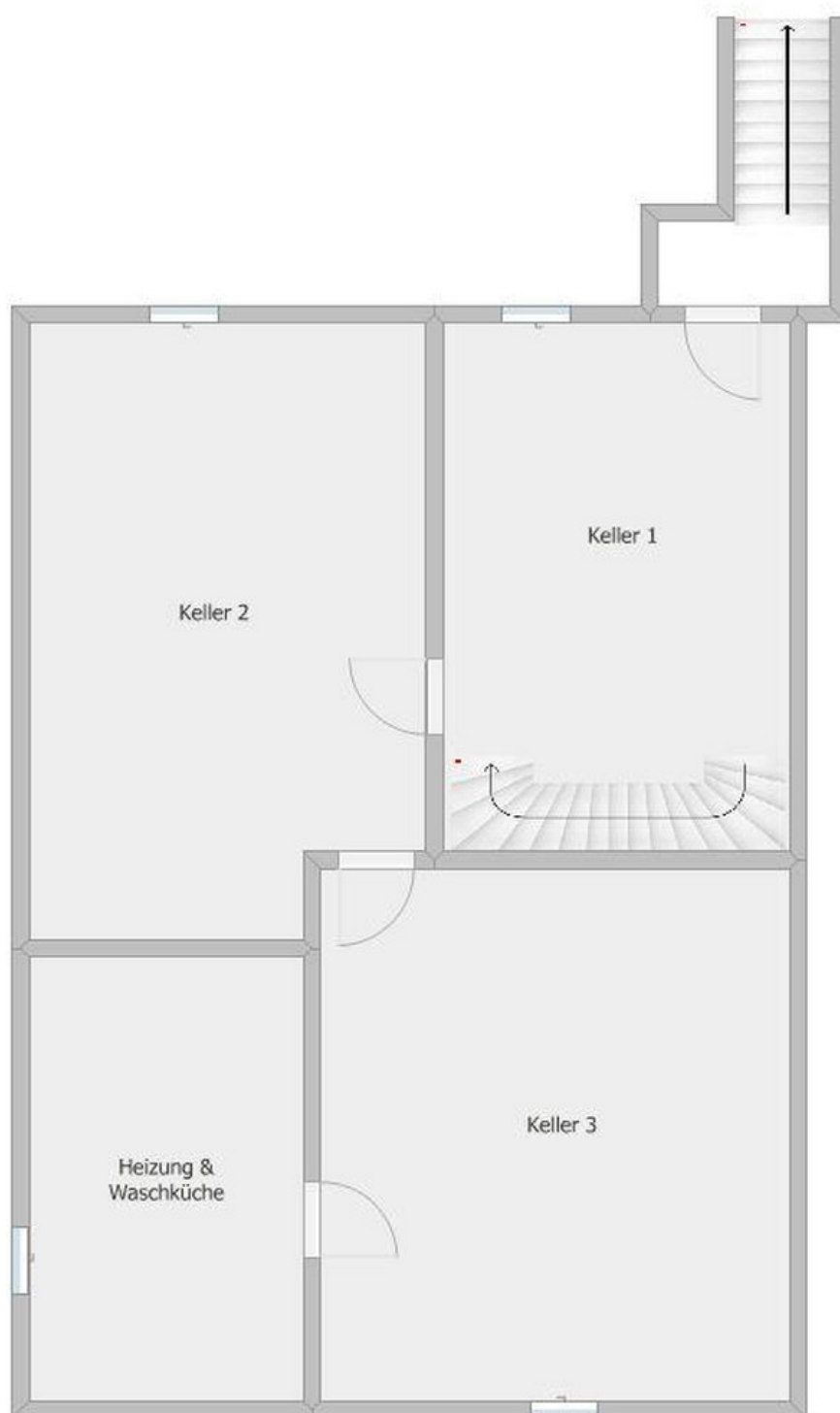
EG

Exposé - Grundrisse



1. OG

Exposé - Grundrisse



Keller