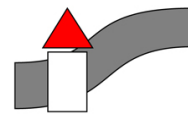


## Denkmalgeschützte Stadtwohnung in Troisdorf: Historischer Flair trifft auf modernen Luxus



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

### Objektdaten

**Objektnummer**     66272-DTM65

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser exquisiten Eigentumswohnung, die Teil eines denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1905 ist. Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus historischem Erbe und modernem Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und erstreckt sich über großzügige 64 m<sup>2</sup>, die intelligent gestaltet wurden, um den modernen Komfort mit dem historischen Flair des Gebäudes zu verbinden. Beim Betreten werden Sie von einem harmonischen Zusammenspiel aus Alt und Neu begeistert sein. Nach Betreten des Gebäudes führt Sie der große Eingangsbereich zur historischen Treppe, welche Sie zu Ihrer neuen Wohnung im zweiten Obergeschoss führt. Auf halber Strecke zwischen dem ersten - und zweiten Obergeschoss gibt es einen praktischen Abstellraum, welcher zwar Gemeinschaftseigentum darstellt, aber bisher ausschließlich vom Bewohner dieser Wohnung genutzt wurde. Hereinspaziert! Von der Diele gelangen Sie in die zwei geräumigen Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als behagliches Wohnzimmer, stilvolles Schlafzimmer oder inspirierendes Homeoffice – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Weiter geht es in das kernsanierte Badezimmer. Dieses verfügt über eine moderne Dusche mit flachem Einstieg und ist geschmackvoll gestaltet. Bei allen Zimmertüren in der Wohnung handelt es sich um die originalen Kassetten-Türen vom Baujahr – ein echter Hingucker! Die Küche ist zeitlos und schafft eine warme und einladende Atmosphäre. Besonders bemerkenswert ist die gelungene Sanierung, bei der größter Wert auf den Erhalt des historischen Charakters gelegt wurde. Die beeindruckenden Deckenhöhen und liebevoll restaurierten Details zeugen von der Sorgfalt, die in die Erhaltung dieses Kulturerbes investiert wurde. Diese Eigentumswohnung bietet Ihnen nicht nur ein außergewöhnliches Wohngefühl, sondern auch die Möglichkeit, Teil der reichen Geschichte von Troisdorf zu werden und gleichzeitig profitieren Sie durch den Denkmalschutz von einer höheren Abschreibung (AfA – alle Angaben ohne Gewähr, dies ist keine steuerliche Beratung!). Erfüllen Sie sich den Traum von stilvollem und zeitgemäßem Wohnen in historischer Kulisse – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihrer neuen Eigentumswohnung ist ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet. Zudem gibt es im Treppenhaus einen Abstellraum, welcher zwar Gemeinschaftseigentum ist aber ausschließlich von dieser Wohnung genutzt wird. Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 1/4 für die Eigentumswohnung-Nr. 03. Es gibt keinen Energieausweis, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht und somit von der Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises befreit ist. Das monatliche Hausgeld beläuft sich aktuell auf 210 EUR. Zu beachten ist jedoch, dass sich das Hausgeld erhöhen wird, sobald eine Hausverwaltung beauftragt wird, da dann u. a. noch Kosten für die Verwaltung und für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage anfallen werden. Dies war bisher nicht der Fall, da das Gebäude von den Eigentümern selbst verwaltet wurde.

## Lage

Troisdorf ist eine Stadt mit etwa 77.625 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Sie liegt im Rhein-Sieg-Kreis und befindet sich in der Nähe von Köln. Die Stadt hat eine lange Geschichte, die bis in die Römerzeit zurückreicht. Heute ist Troisdorf eine moderne Stadt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer Mischung aus traditionellen und modernen Gebäuden. Die geografische Lage der Stadt ist auch sehr reizvoll. Troisdorf liegt am Ufer des Flusses Sieg und wird von zahlreichen Grünflächen, Parks und Wäldern umgeben. Diese natürliche Umgebung bietet den Bewohnern und Besuchern viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Radtouren und Picknicks. Die Stadt ist in verschiedene Stadtteile gegliedert, von denen jeder seinen eigenen Charakter und Charme hat. Das Zentrum von Troisdorf ist der Hauptanlaufpunkt für Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Veranstaltungen. Hier gibt es auch historische Gebäude und Sehenswürdigkeiten, die die Geschichte der Stadt widerspiegeln. In Troisdorf finden sich viele Sportanlagen, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, was die Stadt zu einem angenehmen Ort zum Leben macht. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, da die Stadt gut an das Autobahnnetz und den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist. Die Nähe zu Bonn und Köln macht Troisdorf zu einem beliebten Wohnort für Pendler. Entfernungen: Autobahn B56/ A59: 2,3 Kilometer/ 2,6 Kilometer Bahnhof: 1,4 Kilometer Aldi/ Edeka: 1 Kilometer/ 750 Meter Cineplex Troisdorf: 900 Meter

## Ausstattung

Überzeugen Sie sich selbst + Umfangreich saniert 2014 + Traumhafte Stuck-Fassade + Großzügiges Bad mit ebenerdiger Dusche + Hohe Decken + Originale Kassetten Türen + Rahmen + Einbauküche + Fenster zur Gartenseite detailgetreu nachgebaut + Die Wohnung im 2. Obergeschoss (ebenfalls umfangreich saniert, 64 m<sup>2</sup>) und / oder die Wohnung im Dachgeschoss (entkernt – für die Sanierung vorbereitet, 59 m<sup>2</sup>) können ebenfalls erworben werden – einzeln oder en bloc - Keine Instandhaltungsrücklage - Derzeit keine Hausverwaltung (wird aber im Zuge der Kaufvertragsabwicklung beauftragt) - Kein PKW-Stellplatz (Anmietung in unmittelbar angrenzender Tiefgarage möglich)

## Bilder

