

Troisdorf / Spich

Kapitalanlage mit historischem Flair und Potenzial

???????? ??: 25377007



www.von-poll.com

???? ??: 795.000 EUR • ??: 8 • ??: 453 m²

??????? ???????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ??? ??????

??????? ???????:	25377007
???????	8
???? ????????????	1903
????? ????????????	1 x ??????

???? ??????	795.000 EUR
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ??????	ca. 316 m ²
???? ??????????????	2025
???????? ?????????????	???????
????????????????? ??????	ca. 316 m ²

??????? ?????????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

????????????? ???????????

?????????????????
???????????

KEIN

???????? ?????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ???????



??????? ???????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ????????



???????? ?????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ???????



??????? ?????????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ????????



??????? ???????? : 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ????????



???????? ?????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ???????



???????? ??: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ???????



??????? ???????? : 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ????????



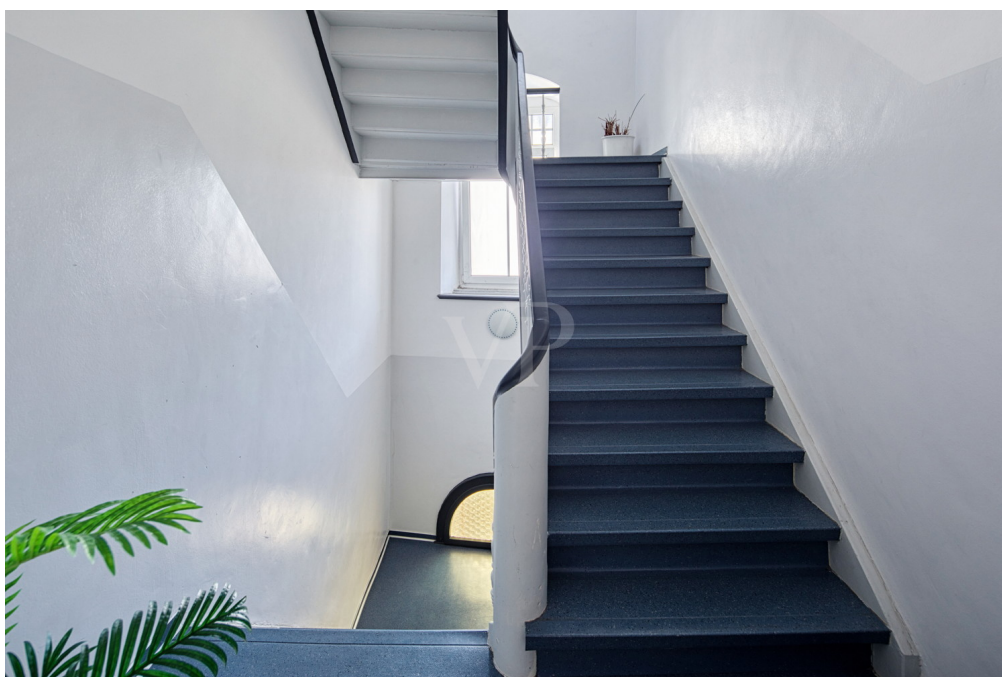
??????? ???????? : 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ????????



???????? ???????? : 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

?? ????????

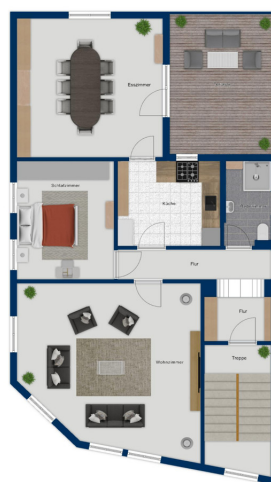


??????? ???????? : 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

???????



www.von-poll.com



www.von-poll.com



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine besondere Immobilie in zentraler Lage von Troisdorf-Spich, die historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbindet. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde 1903 errichtet und zählt zu den bekanntesten Adressen der Stadt. Auf einem ca. 453 m² großen Grundstück vereint das Objekt Gastronomie und Wohnen unter einem Dach – ideal für Kapitalanleger, Gastronomen oder Eigennutzer mit Weitblick.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Gastronomiebereich mit direktem Zugang zum einladenden Biergarten. Dieser Bereich ist voll ausgestattet und kann bei Bedarf separat vermietet werden. Die moderne Gastronomieküche mit hochwertigen Einbaugeräten sowie mehrere Kellerräume mit professionellen Kühllhäusern bieten optimale Voraussetzungen für einen reibungslosen Betrieb. Ein zusätzlicher Lagerbereich im Innenhof schafft weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Zwischen 2006 und 2007 wurde die Immobilie umfassend modernisiert, um heutigen Anforderungen gerecht zu werden – ohne den historischen Charakter zu verlieren.

Das Obergeschoss beherbergt eine vollständig modernisierte Wohneinheit, die 2025 renoviert wurde. Sie bietet einen großen Wohnbereich, separates Esszimmer, Schlafzimmer, moderne Einbauküche sowie ein stilvolles Duschbad. Die angrenzende, neu gestaltete Dachterrasse lädt zum Entspannen ein und bietet einen idealen Rückzugsort.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere abgeschlossene Wohnung mit zwei Schlafzimmern und großzügigem Wannenbad. Zusätzlich steht im Spitzboden weitere Nutzfläche zur Verfügung – ideal für Lager, Hobby oder Homeoffice.

Alle drei Einheiten sind derzeit gut vermietet – ein attraktiver Aspekt für Investoren. Die stabile Vermietungssituation unterstreicht die Nachfrage und das Potenzial der Immobilie im gewerblichen wie privaten Bereich. Dieses Ensemble bietet die seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit Geschichte und Zukunft zu erwerben. Die Verbindung aus Tradition, moderner Ausstattung und flexibler Nutzung eröffnet vielfältige Perspektiven für individuelle Lebens- oder Geschäftskonzepte.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich

vorzustellen.

??????? ???????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

???????????????? ???? ?????????

- + Gastronomie-Einheit im EG: ca. 143 qm
- + Wohneinheit im OG: ca. 103 qm / 3 Zimmer
- + Wohneinheit im DG: ca. 70 qm / 3 Zimmer
- + 2006/2007 umfassend saniert
- + Wohnung im OG 2025 modernisiert
- + Mieteinnahmen ca. 39.000 €/Jahr
- + Denkmalschutz

??????? ???????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

??? ??? ??? ??????????

Diese Wohn- und Gastgewerbeimmobilie befindet sich in verkehrsgünstiger und gut erreichbarer Lage im Troisdorfer Stadtteil Spich – einem etablierten und vielseitigen Standort mit idealer Kombination aus Wohnqualität und gewerblicher Nutzbarkeit.

Troisdorf-Spich überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und Nähe zu bedeutenden Verkehrsachsen. Die Immobilie liegt nur wenige Minuten von der Autobahn A59 entfernt, mit direkter Anbindung an Köln (ca. 20 Minuten), Bonn (ca. 15 Minuten) und den Flughafen Köln/Bonn (ca. 10 Minuten). Auch die A3 und A560 sind schnell erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Gewerbetreibende und Pendler macht. Der Bahnhof Spich bietet zudem eine direkte S-Bahn-Anbindung an Köln und Siegburg mit kurzen Taktzeiten.

Der Stadtteil selbst bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten. In fußläufiger Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Banken, Apotheken sowie weitere Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe. Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Standort auch für Wohnnutzung äußerst attraktiv macht.

Für Gewerbetreibende bietet Spich durch die Nähe zu Industrie- und Gewerbegebieten sowie einer aktiven lokalen Wirtschaft interessante Entwicklungsmöglichkeiten. Die gute Erreichbarkeit sowie die hohe Sichtbarkeit der Immobilie steigern das Potenzial für Kundenzugang und Geschäftsbetrieb.

Auch das Wohnumfeld überzeugt: Grünflächen, Sporteinrichtungen und Naherholungsgebiete wie die zum Beispiel die Wahner Heide befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Insgesamt bietet diese Lage optimale Voraussetzungen für die Kombination von Wohnen und Arbeiten – mit hervorragender Infrastruktur, verkehrsgünstiger Anbindung und einem lebendigen Umfeld im Herzen der Wirtschaftsregion Köln/Bonn.

??????? ?????????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

????? ??????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25377007 - 53842 Troisdorf / Spich

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com