

Troisdorf

# Ruhig und doch zentral! 3-Zimmer-Wohnung mit großem Sonnenbalkon

*Objektnummer: 25377027*



**KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25377027	Kaufpreis	290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	01.04.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1980		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	142.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechend geschnittene Etagenwohnung in zentraler Lage befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1980, das durch seine solide Bauweise und nachhaltige Werterhaltung überzeugt. Die Hausanlage präsentiert sich insgesamt in einem guten und ordentlichen Zustand. Dank der funktionalen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Paare und kleine Familien, die Wert auf Komfort und Alltagstauglichkeit legen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 99 Quadratmetern verfügt die Wohnung über drei gut proportionierte Zimmer mit durchdachter Aufteilung. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Wohnens und bietet ausreichend Platz für einen kombinierten Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den geräumigen Balkon sowie die teils überdachte Terrasse, die Platz für Pflanzen, Sitzmöbel oder einen Esstisch im Freien bieten. Durch die südliche Ausrichtung genießen Sie viele Sonnenstunden und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen zusätzlich für helle, freundliche Räume.

Das Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank und dient als ruhiger Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das hochwertig ausgestattete, deckenhoch geflieste Badezimmer verfügt über eine begehbarer Dusche. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot und erhöht den Wohnkomfort.

Die Küche ist separat vom Flur aus zugänglich und ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich. Sie bietet alle notwendigen Anschlüsse sowie ausreichend Stell- und Arbeitsfläche für eine individuelle Einbauküche.

Zur Ausstattung gehören isolierverglaste Kunststofffenster mit gutem Wärme- und Schallschutz. Die gesamte Wohnung ist mit zeitlosen, pflegeleichten Fliesen versehen. Beheizt wird sie über eine Gas-Zentralheizung. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Zudem steht ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung. Ein PKW-Tiefgaragen-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das Angebot ab.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes, gut durchdachtes Zuhause mit solider Ausstattung, angenehmer Wohnqualität und zentraler Lage. Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Ausstattung und Details

- zwei Schlafzimmer
- großzügiges Badezimmer mit begehbarer Dusche
- zusätzliches Gäste-WC
- Einbauküche
- großer Balkon (südliche Ausrichtung)
- Tiefgaragen-Stellplatz
- separater Kellerraum

**Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf**

## Alles zum Standort

Troisdorf besticht als lebenswerte, mittelgroße Stadt mit einer harmonischen Bevölkerungsstruktur und einer idealen Lage zwischen den pulsierenden Metropolen Bonn und Köln. Die Stadt überzeugt durch ihre familienfreundliche Atmosphäre, ein wertschätzendes Miteinander sowie eine stabile Infrastruktur, die ein sicheres und zukunftsorientiertes Wohnumfeld schafft. Familien profitieren hier von einem ausgeglichenen Umfeld, das gleichermaßen Ruhe, hochwertige Bildungsangebote und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven und zentralen Lage, die urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität verbindet. Eine ausgezeichnete Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten erreichen Sie bequem in nur wenigen Gehminuten. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zum St. Josef?Krankenhaus, das in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist und im Bedarfsfall ein außergewöhnliches Maß an Sicherheit und Alltagserleichterung bietet. Auch die Bildungsinfrastruktur in der unmittelbaren Umgebung ist ideal auf Familien ausgerichtet - gleich mehrere Einrichtungen befinden sich in komfortabler Laufnähe. So liegen die Katholische Grundschule Troisdorf und die Realschule Am Heimbach nur etwa zwei bis fünf Gehminuten entfernt, was den Familienalltag besonders angenehm und stressfrei gestaltet. Darüber hinaus ergänzen zahlreiche Kindertagesstätten und familienorientierte Angebote das Umfeld in attraktiver Weise.

Die Nachbarschaft besticht durch einladende Parks, Spielplätze und Sportstätten, die zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien einladen und Kindern viel Raum für Bewegung und persönliche Entfaltung bieten. Eine Auswahl an Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Bild einer lebendigen, zugleich aber ruhigen Wohnlage harmonisch ab.

Mit der S-Bahn-Station Troisdorf in etwa zehn Gehminuten profitieren Sie zudem von einer erstklassigen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Alle regionalen Zentren sowie die umliegenden Städte sind somit schnell und bequem erreichbar.

**Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 142.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Objektnummer: 25377027 - 53840 Troisdorf**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: [troisdorf@von-poll.com](mailto:troisdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)