Troisdorf

Doppelhaushälfte in zentraler, ruhiger Lage von Troisdorf

Objektnummer: 23377018

KAUFPREIS: 448.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 114 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 414 m²

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

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

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	23377018
Wohnfläche	ca. 114 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	448.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	05.09.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	225.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

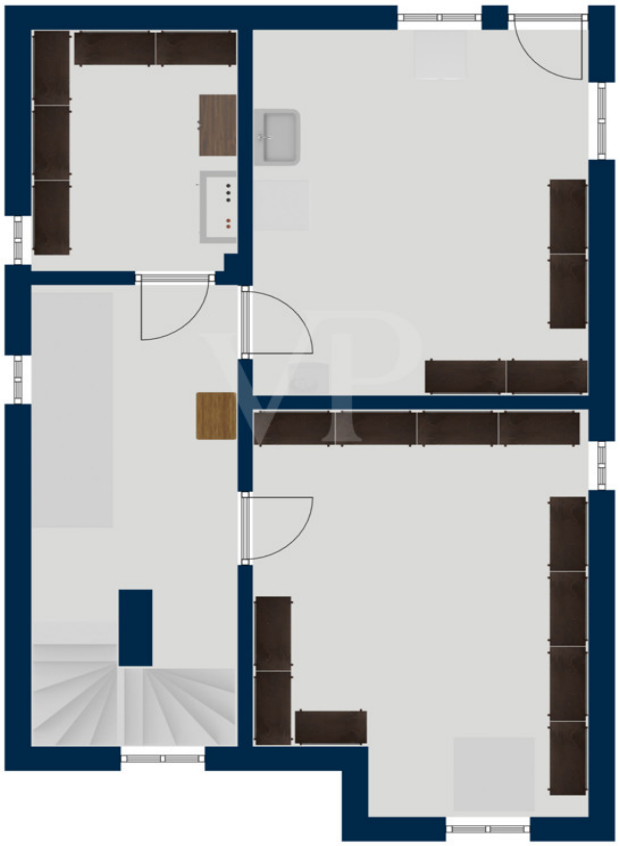
Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Grundrisse

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser charmanten Doppelhaushälfte in Troisdorf-Mitte. Das Haus wurde 1955 erbaut und verfügt über ca. 114 m² Wohnfläche sowie ca. 65 m² Nutzfläche im Keller und Außenbereich. Die Räume sind gut proportioniert und bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Neben dem großen Wohn-/Essbereich, der angrenzenden, separaten Küche und dem Gäste-WC Erdgeschoss, befinden sich im Dachgeschoss zwei Schlafzimmer sowie ein helles Dusch-/Wannenbad. Das darüberliegende Dachstudio ergänzt die Wohnfläche und kann als zusätzlicher Wohnraum, Arbeitsbereich oder Hobbyraum genutzt werden. Das ca. 414 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz und Möglichkeit zur persönlichen Entfaltung und individuellen Gestaltung. Die sonnige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung lädt ein zu gemütlichen Stunden im Freien. Das Haus wurde über die Jahre mehrfach modernisiert. Auch die neuen Eigentümer werden sicher noch einmal Hand anlegen, um sich die Wunschimmobilie nach ihren Vorstellungen neu zu gestalten. Die Lage des Hauses ist ideal für alle, die eine zentrale und dennoch ruhige Umgebung suchen. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren, um weitere Informationen in Form des Exposés zu erhalten. Darin finden Sie neben der vollständigen Adresse auch den Link zu einem 360°-Rundgang, mit dem Sie die Immobilie vorab bequem von zu Hause aus erkunden können. Wir freuen uns darauf, Ihnen im Anschluss das Haus persönlich zeigen zu dürfen und Sie bei der Realisierung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Ausstattung und Details

Diese Immobilie verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:
- großer offener Wohn-/Essbereich
- insgesamt 4 Zimmer inkl. dem ausgebauten Dachstudio
- modernisiertes Dusch-/Wannenbad mit Fenster
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- gut erhaltene Stilelemente aus der Bauzeit
- Solnhofer Platten im Flur
- schöne alte Holztreppe
- abschließbare Fenster mit elektrischen Rollläden im Erdgeschoss
- Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- pflegeleichter Garten
- Einzelgarage sowie ein weiterer Stellplatz davor
- Keller mit kleiner Werkstatt, Waschküche und Nutzkeller

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Alles zum Standort

Ihre Wunschimmobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Lage in Troisdorf-Mitte in einer ruhigen Anliegerstraße unweit des beliebten Tier- und Stadtparks rund um die Burg Wissem. Der Stadtkern rund um die belebte Fußgängerzone Kölner Straße mit Restaurants, Geschäften, Ärztehäusern und Boutiquen ist ebenso fußläufig zu erreichen, wie Kindergärten und (weiterführende) Schulen. Größere Supermärkte und Discounter erreicht man ebenfalls fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem PKW. Troisdorf ist mit ca. 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis. Eine verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn. Der Standort verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Bundesautobahnen A59 und A565, was ihn nicht zuletzt für Pendler äußerst attraktiv macht. Mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) gelangt man in kurzer Zeit in die Domstadt Köln, die Bundesstadt Bonn oder das nahe gelegene Siebengebirge. Das Stadtzentrum von Troisdorf, die Kreisstadt Siegburg mit ICE-Bahnhof sowie die umliegenden Städte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel lassen sich ebenfalls hervorragend erreichen.

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 225.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 23377018 - 53840 Troisdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b Troisdorf
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com