

Troisdorf

# Familiendomizil mit Altbau-Charme in Waldrandlage

**Objektnummer: 26377007**



**KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 535 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf**

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

Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26377007	Kaufpreis	560.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170,68 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1933	Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	235.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.04.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf

## Grundrisse



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

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: 26377007 - 53840 Troisdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1933 verkörpert den zeitlosen Charakter klassischer Architektur und eröffnet zugleich die seltene Gelegenheit, historischen Charme mit individuellem Anspruch neu zu interpretieren. Eingebettet in eine privilegierte Waldrandlage und zugleich nur wenige Schritte von der lebendigen Innenstadt von Troisdorf entfernt, vereint diese Immobilie auf besondere Weise Ruhe, Natur und urbanen Komfort.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 535 m<sup>2</sup> entfaltet sich eine Wohnfläche von ca. 171 m<sup>2</sup>, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Lebenskonzepte bietet. Fünf gut proportionierte Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, schaffen Raum für individuelle Rückzugsorte ebenso wie für stilvolle Begegnungen im familiären oder repräsentativen Rahmen. Die vorhandene Substanz bildet eine solide Basis für eine hochwertige Neugestaltung – ideal für Liebhaber historischer Immobilien, die ihre persönliche Handschrift einbringen und ein einzigartiges Wohnambiente erschaffen möchten.

Die Innenstadt von Troisdorf erreichen Sie bequem zu Fuß – mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie einem breiten Freizeitangebot. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Standorts.

Direkt vor Ihrer Haustür beginnt die Natur: Der angrenzende Wald bietet Raum für Erholung, Bewegung und Rückzug vom Alltag. Diese seltene Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen verleiht der Immobilie eine besondere Qualität.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und vermittelt bereits beim Betreten ein angenehmes Wohngefühl. Die vorhandene Ausstattung bietet eine verlässliche Grundlage, um das Objekt durch gezielte Modernisierungen in ein stilvolles Zuhause mit Charakter zu verwandeln.

Eine Immobilie für Kenner, die das Besondere suchen und den Reiz historischer Bausubstanz mit eigenen Ideen neu beleben möchten. Gerne laden wir Sie ein, dieses Anwesen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

**Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und gefragten Wohnlage von Troisdorf, die sich durch ihre ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnruhe auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet ein attraktives Lebensumfeld für Familien wie auch für Berufspendler.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Ergänzt wird dies durch ein vielseitiges gastronomisches Angebot sowie zahlreiche Dienstleister. Die nahegelegene Troisdorfer Innenstadt lädt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten zum Verweilen ein.

Für Familien bietet der Standort ideale Voraussetzungen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in komfortabler Nähe und sind teils fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Auch Spielplätze sowie Sport- und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer wesentlicher Vorteil dieser Lage. Der Bahnhof Troisdorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung an die Städte Köln und Bonn sowie an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Zudem gewährleisten die nahegelegenen Autobahnen A59 und A565 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte sowie des Flughafens Köln/Bonn.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre hohe Alltagstauglichkeit, kurze Wege und

eine ausgezeichnete Anbindung – ein Standort, der urbanen Komfort mit familienfreundlicher Wohnqualität verbindet.

**Objektnummer: 26377007 - 53840 Troisdorf**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26377007 - 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)