

Troisdorf

Doppelhaushälfte in zentraler, ruhiger Lage von Troisdorf

Property ID: 23377018



PURCHASE PRICE: 448.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 414 m²

Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

At a glance

Property ID	23377018
Living Space	ca. 114 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1955
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	448.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 65 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	225.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.09.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

The property



Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

The property



Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

The property



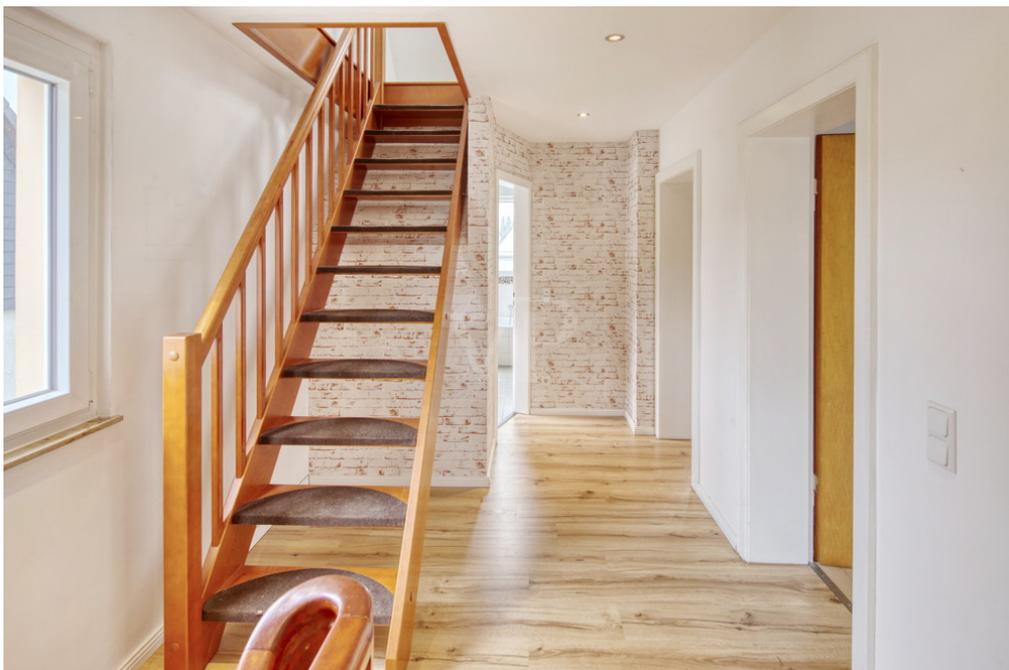
Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

The property



Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

The property



Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

The property



Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

The property



Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

The property



Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

Floor plans



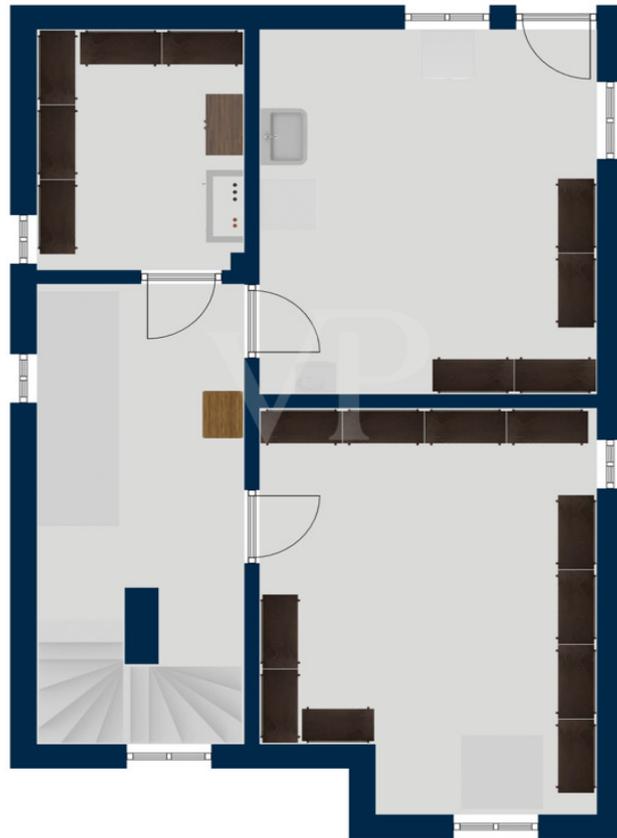
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

A first impression

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.

Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

Details of amenities

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

Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

All about the location

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, Ärzthäusern 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.

Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

Other information

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.

Property ID: 23377018 - 53840 Troisdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Norbert Hausen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com