

Troisdorf

# Helle und gemütliche Dachgeschoßwohnung in zentraler Lage!

*Property ID: 25377024*



**PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25377024 - 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: 25377024 - 53840 Troisdorf

## At a glance

Property ID	25377024	Purchase Price	250.000 EUR
Living Space	ca. 79 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1991		

Property ID: 25377024 - 53840 Troisdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	165.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.08.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25377024 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377024 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377024 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377024 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377024 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377024 - 53840 Troisdorf

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25377024 - 53840 Troisdorf

## A first impression

Willkommen in dieser attraktiven 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung - ein Angebot, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien durch seinen durchdachten Grundriss sowie die helle, lichtdurchflutete Atmosphäre überzeugt.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1991, das sich durch eine ansprechende und nachhaltige Bauweise auszeichnet. Auch die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten, bezugsfertigen Zustand, sodass Sie ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand direkt einziehen können.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in den einladenden Dielenbereich, von dem aus alle Räume abzweigen. Das großzügige und sonnige Wohnzimmer besticht durch seine bemerkenswerte Deckenhöhe, die dem Raum ein offenes und weitläufiges Wohngefühl verleiht. Sowohl das Wohnzimmer als auch der angrenzende Balkon sind optimal ausgerichtet, so dass die Sonne durch die großen Fensterflächen von morgens bis abends für ein tolles Licht sorgt und ein wunderbares Ambiente schafft.

Die Küche bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen. Die beiden Schlafzimmer sind gut geschnitten und vielseitig nutzbar — beispielsweise als Eltern- und Kinderzimmer oder als Schlaf- und Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist deckenhoch mit zeitlosen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine komfortable Badewanne, eine Dusche sowie ein praktisches Bidet. Reichlich Platz für sperrige oder selten genutzte Gegenstände bieten praktische Einbauschränke in der Wohnung selbst sowie der darüberliegende Dachboden. Ein geräumiger Kellerraum erweitert das Platzangebot zusätzlich.

Die Ausstattungsqualität entspricht einem gepflegten, soliden Standard und macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant, die eine wertbeständige Immobilie in einer stark nachgefragten Wohnlage suchen. Dank der zentralen Lage erreichen Sie die Fußgängerzone in nur wenigen Schritten - urbanes Wohnen auf hohem Niveau. Durch die unmittelbare Nähe zum Troisdorfer St. Josef Hospital ist die medizinische Versorgung im Fall der Fälle quasi direkt vor der Haustür gewährleistet.

Hier erwartet Sie ein lichtdurchflutes, gut durchdachtes Zuhause mit moderner Ausstattung in einer begehrten und zentralen Lage. Überzeugen Sie sich persönlich von den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Melden Sie sich am besten zeitnah zur



VON POLL  
REAL ESTATE

Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Property ID: 25377024 - 53840 Troisdorf

## Details of amenities

- Einbauküche
- großzügiges Badezimmer mit Wanne, Dusche und Bidet
- zusätzliches Gäste WC
- Einbauschränke
- sonniger Balkon
- großer Dachboden zur Alleinnutzung
- separater Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche

Property ID: 25377024 - 53840 Troisdorf

## All about the location

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.

**Property ID: 25377024 - 53840 Troisdorf**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 165.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**Property ID: 25377024 - 53840 Troisdorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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