

Troisdorf

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

*Property ID: 25377027*



**PURCHASE PRICE: 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25377027 - 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: 25377027 - 53840 Troisdorf

## At a glance

Property ID	25377027	Purchase Price	290.000 EUR
Living Space	ca. 99 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	01.04.2026	Condition of property	Well-maintained
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1980		
Type of parking	1 x Underground car park		

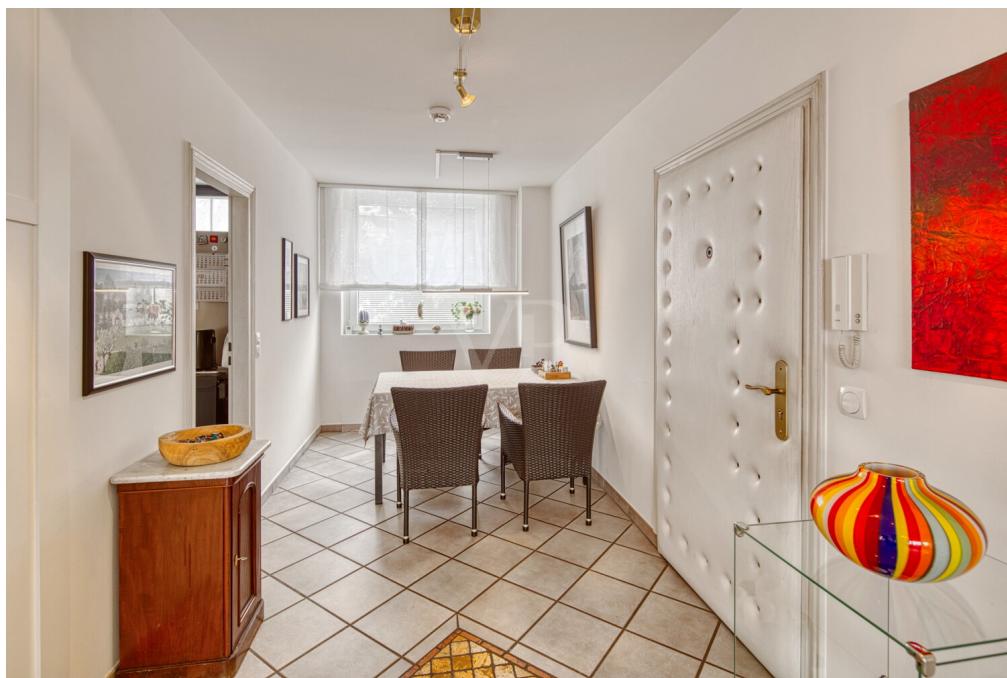
Property ID: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	142.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.02.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25377027 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377027 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377027 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377027 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377027 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377027 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377027 - 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: 25377027 - 53840 Troisdorf

## A first impression

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.

Property ID: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Details of amenities

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

Property ID: 25377027 - 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: 25377027 - 53840 Troisdorf**

## Other information

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25377027 - 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)