

Troisdorf

Familienfreude auf drei Ebenen mit sonniger Südwest-Terrasse

Property ID: 26377016



PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 158 m²

Property ID: 26377016 - 53840 Troisdorf

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

Property ID: 26377016 - 53840 Troisdorf

At a glance

Property ID	26377016
Living Space	ca. 118 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1953

Purchase Price	430.000 EUR
House	Mid-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 26377016 - 53840 Troisdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	27.11.2027
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	188.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 26377016 - 53840 Troisdorf

The property



Property ID: 26377016 - 53840 Troisdorf

The property



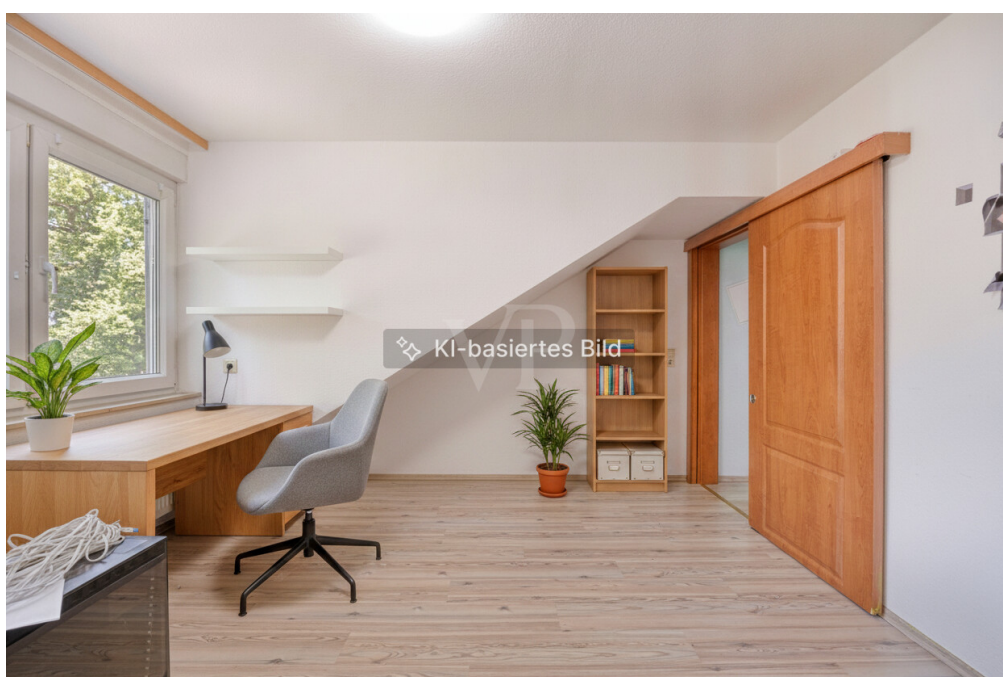
Property ID: 26377016 - 53840 Troisdorf

The property



Property ID: 26377016 - 53840 Troisdorf

The property



Property ID: 26377016 - 53840 Troisdorf

The property



Property ID: 26377016 - 53840 Troisdorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

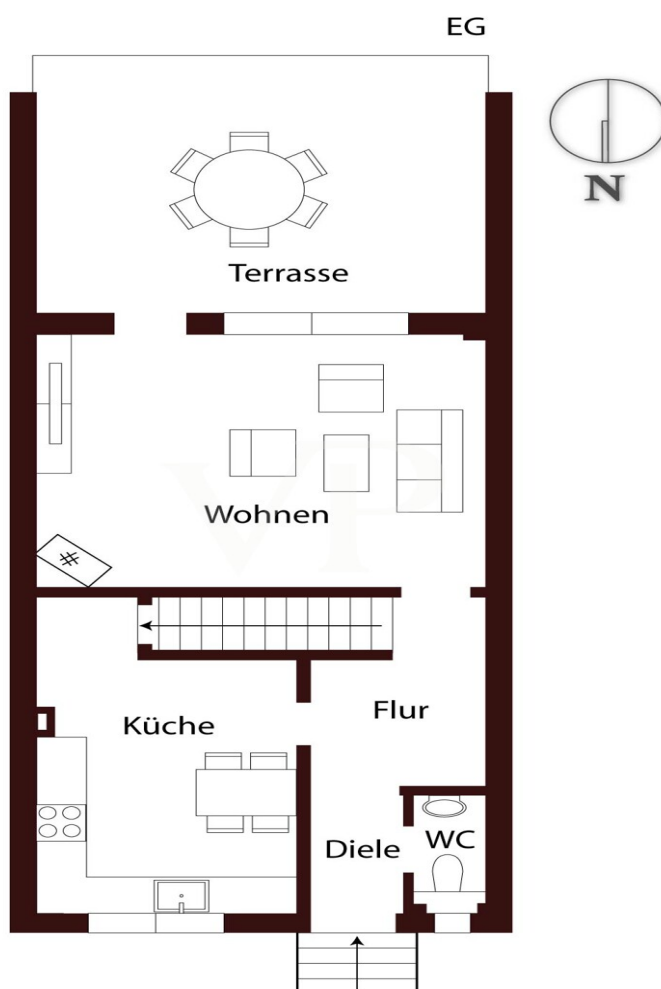
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

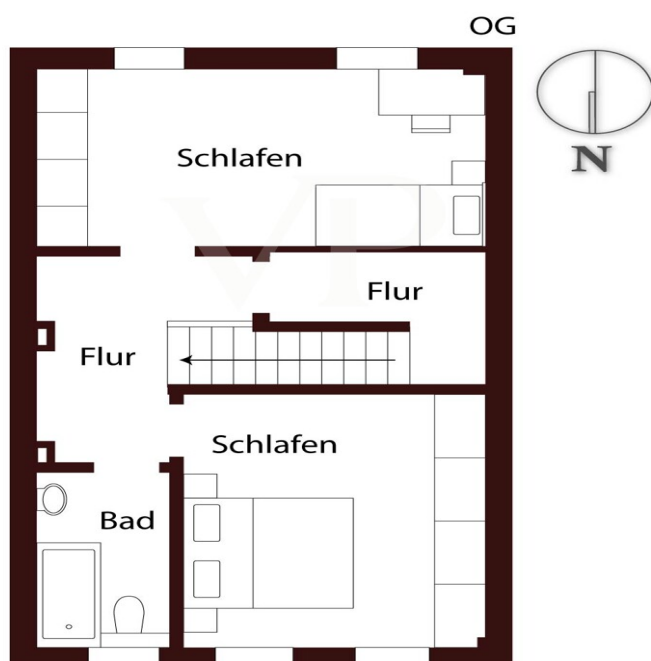
T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

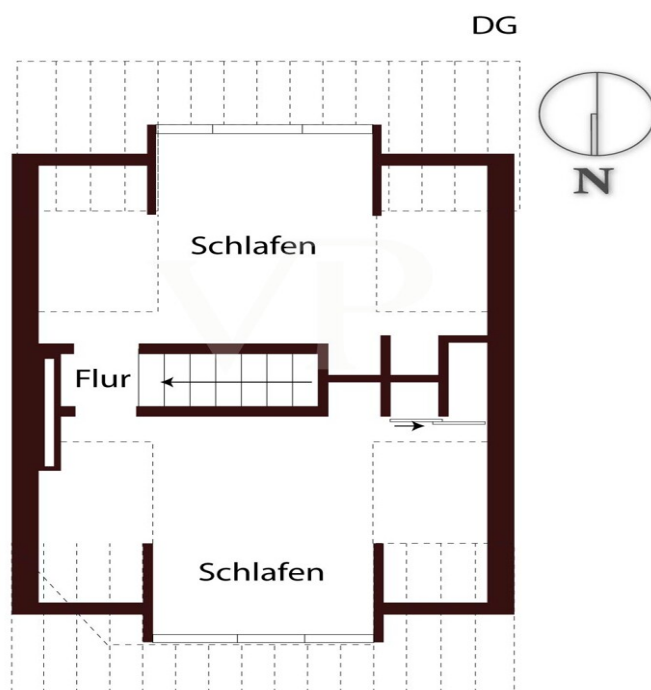
www.von-poll.com

Property ID: 26377016 - 53840 Troisdorf

Floor plans









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: 26377016 - 53840 Troisdorf

A first impression

Dieses modernisierte Reihennittelhaus aus dem Baujahr 1953 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 118 m² sowie einer Grundstücksfläche von ca. 158 m² als eine interessante Immobilie für alle, die großzügiges Wohnen und eine durchdachte Raumaufteilung schätzen.

Die fünf Zimmer verteilen sich auf drei Etagen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Dachgeschoss, das im Jahr 2007 ausgebaut wurde, stehen Ihnen zwei zusätzliche Schlafzimmer zur Verfügung – insgesamt verfügt das Haus somit über vier separate Schlafzimmer. Diese Konstellation bietet sowohl Familien als auch Menschen mit dem Wunsch nach zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmern viele Optionen.

Im Erdgeschoss bildet ein einladender Wohnbereich das Zentrum des Hauses. Hier sorgt ein Kaminofen für angenehme Wärme und stimmungsvolle Momente. Die Einbauküche, ausgestattet mit einem Induktionsherd, lässt keine Wünsche offen und bietet ein angenehmes Umfeld für kulinarische Aktivitäten. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch eine Gäste-Toilette.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie der Master-Bedroom, ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslicht-Badezimmer. Weitere Details wie eine zusätzliche Toilette im Keller sowie der dort integrierte Hobbyraum und die separate Waschküche sorgen für ein Plus an Funktionalität und Komfort im Alltag.

Die überdachte Terrasse aus dem Jahr 2018, verfügt über eine attraktive Süd-West-Ausrichtung und lädt dazu ein, den Feierabend im Freien zu verbringen. Zwei Außenstellplätze erleichtern die Parksituation und bieten zusätzlichen Komfort. Ein integriertes Alarmsystem mit Kameras sorgt für ein gutes Gefühl von Sicherheit innerhalb der eigenen vier Wände.

Das Reihennittelhaus überzeugt durch eine gelungene Mischung aus Tradition und Modernisierung. Hier profitieren Sie von einer von einer flexiblen Raumverteilung.

Property ID: 26377016 - 53840 Troisdorf

Details of amenities

- Fünf Zimmer über drei Etagen verteilt
- Dachgeschossausbau erfolgte im Jahr 2007 mit zwei Schlafzimmern
- Vier Schlafzimmer
- Einbauküche mit Induktionsherd (2012) für 1.000 EUR VB zusätzlich
- Eine Gäste-Toilette im Erdgeschoss
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne im ersten Obergeschoss
- Hobbyraum und Waschküche im Keller
- Fliesenboden in Diele, Küche und Badezimmer, Laminat in allen Wohn- und Schlafräumen
- Tapete und verputzte Wände
- Öl-Heizung mit 1000 Liter Tank
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Deckenhöhe ca. 2,55 Meter im EG und 2,26 Meter im DG
- Kunststofffenster doppelverglast (2005)
- Elektrische Rollläden im Erd- und Dachgeschoss
- Überdachte Terrasse (2018) mit Süd-West-Ausrichtung
- Alarmsystem mit Kameras, Marke verisure
- Zwei Außenstellplätze

Property ID: 26377016 - 53840 Troisdorf

All about the location

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 gut: 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.

Property ID: 26377016 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com