

Troisdorf

Helle und gemütliche Dachgeschoßwohnung in zentraler Lage!

Número de propiedad: 25377024



PRECIO DE COMPRA: 250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25377024
Superficie habitable	ca. 79 m ²
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1991

Precio de compra	250.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	165.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	06.08.2029	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 165.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25377024 - 53840 Troisdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com