

Troisdorf

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

*Número de propiedad: 25377027*



**PRECIO DE COMPRA: 290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 99 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25377027 - 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: 25377027 - 53840 Troisdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25377027
Superficie habitable	ca. 99 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	01.04.2026
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	290.000 EUR
Piso	Piso
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

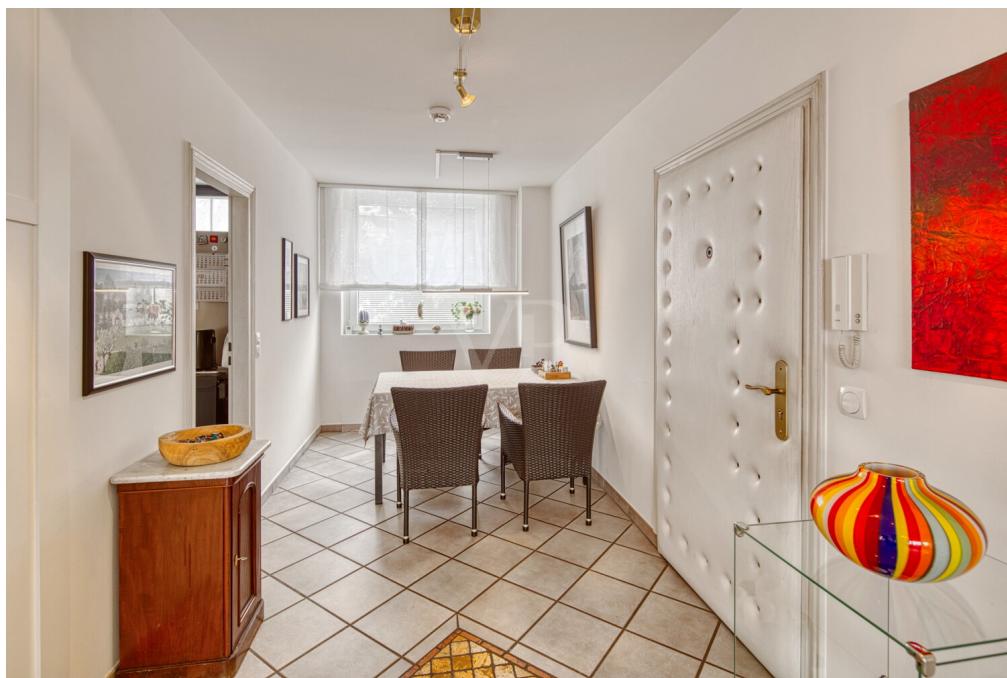
Número de propiedad: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	142.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.02.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25377027 - 53840 Troisdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25377027 - 53840 Troisdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25377027 - 53840 Troisdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25377027 - 53840 Troisdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25377027 - 53840 Troisdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25377027 - 53840 Troisdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Planos de planta

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25377027 - 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: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Otros datos

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

Número de propiedad: 25377027 - 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](mailto:troisdorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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