

Troisdorf / Mülleken

# Modernes Wohnen auf höchstem Niveau – stilvoll, durchdacht und zukunftsorientiert

*Número de propiedad: 26377011*



**PRECIO DE COMPRA: 975.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 455 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven**

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

Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

## De un vistazo

Número de propiedad	26377011	Precio de compra	975.000 EUR
Superficie habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4.5	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 16 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2025	Características	WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Legally not required
-------------------	-----------------------------	---------------------------	----------------------

Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

## La propiedad



Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

## La propiedad



Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

## La propiedad



Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

## La propiedad



Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

## La propiedad



Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

## La propiedad



Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

## La propiedad



Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

## La propiedad



Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven

## Planos de planta



Figurativplan, nicht maßstäblich



Flurplan, nicht maßstablich



© 2014 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: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven**

## Una primera impresión

Dieses außergewöhnliche Neubauhaus aus dem Jahr 2025 vereint auf rund 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 455 m<sup>2</sup> großen Grundstück modernes Design, erlesene Materialien und intelligente Technik zu einem Wohnkonzept auf höchstem Niveau.

Bereits beim Betreten entfaltet sich eine Atmosphäre aus Eleganz und durchdachter Architektur. Auf zwei Ebenen erwarten Sie 4,5 großzügige Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein integrierter Ankleidebereich sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Stauraum. Ein maßgefertigter Einbauschränk im Treppenhaus ergänzt das Raumkonzept.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Große Fensterflächen und Schiebetüren schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen, während edle Eichendielen eine warme Atmosphäre erzeugen. Eine massive Vollholztreppe aus Eiche verbindet die Etagen stilvoll. Exklusive italienische Designfliesen in Eingangsbereich, Flur, Küche und Bädern setzen moderne Akzente. Die offene Einbauküche mit Premiumgeräten wird zum Mittelpunkt für Genuss und Geselligkeit. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein elegantes Duschbad mit bodengleicher Regendusche sowie ein flexibel nutzbares Zimmer.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine private Rückzugsoase: Das großzügige Masterbad mit bodentiefer Regendusche, Doppelwaschtisch und edlen Armaturen bietet höchsten Komfort. Der Masterbereich mit Schlafzimmer und Ankleide vereint Ruhe und Großzügigkeit.

Modernste Haustechnik, Videogegensprechanlage sowie ein Sicherheitskonzept mit Alarmanlage und Kamerasystem bieten Komfort und Sicherheit.

Fußbodenheizung und zusätzliche Klimageräte sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Deckenhöhen von ca. 2,60 m im Erdgeschoss und bis zu 3,98 m im Obergeschoss schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl. Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung lassen viel Tageslicht herein, während Designleuchten stilvolle Akzente setzen.

Auch nachhaltig überzeugt die Immobilie: Luft-Wärmepumpe, Vorbereitung für Photovoltaik sowie ein eigener Brunnen bieten Effizienz und Unabhängigkeit. Zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Erleben Sie dieses exklusive Wohngefühl persönlich – wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung von der Einzigartigkeit dieser Immobilie zu überzeugen.

**Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven**

## Detalles de los servicios

- 4,5 Zimmer
- zwei Schlafzimmer
- Einbauküche der Marke Next 125 und Markengeräte von Gaggenau, Armatur von Quooker
- Ein Duschbad im Erdgeschoss mit bodentiefer Regendusche, ein Tageslichtbad im Obergeschoss mit übergroßer bodentiefer Regendusche und Doppelwaschtisch
- Badezimmerkeramik von Kaldewei im Erdgeschoss und Obergeschoss, im Masterbad Designarmaturen Axor One (Waschbecken und Regendusche), maßgefertigte italienische Spiegeleinbauschränke von Casaceramica
- Ankleidebereich
- Hauswirtschaftsraum
- hochwertiger maßangefertigter Schrank vom Schreiner im Treppenhausbereich
- Eichendielenfußboden im Wohn- und Essbereich, massive Vollholztreppe aus Eiche
- hochwertige italienische Designfliesen der Marke Kronos Ceramiche über CasaCeramica Köln im Flur, Gästebad, Masterbad und Küchenbereich
- Fußbodenheizung
- Malervlies
- Premiumwandfarbe von Caparol Icons
- hochwertige Designleuchten u.a. von Vibia, Rotaliana, SerienLightning, Wever & Ducreé
- Deckenhöhe ca. 2,60 Meter im EG, im OG bis zu 3,98 Meter
- bodentiefe, dreifachverglaste Kunststofffenster mit Außenrollos zur Südseite (im Erdgeschoss zusätzlich zur Ostseite) maßgefertigte Fensterbänke aus gegossenem Beton
- Klimaanlage im Schlafzimmer und Treppenaufgang
- Smart Home von Loxone mit edlen Glasschaltern

- Videogegensprechanlage
- Firewall
- Alarmanlage plus Kameras
- eigener Brunnen (in der Garage)
- Luft-Wärmepumpe der Marke Weishaupt
- Vorbereitung für PV-Anlage
- zwei Außenstellplätze
- Rigole für Abwasser im Garten

**Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven**

## Todo sobre la ubicación

Müllekoven ist der südlichste Stadtteil von Troisdorf im Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen, und grenzt unmittelbar an die Stadt Bonn. Die Umgebung Müllekovens ist geprägt von den Siegauen, einem weitläufigen Naturschutzgebiet, das sich ideal für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Angeln eignet. Diese Auenlandschaft bietet eine willkommene Auszeit in der Natur und ist besonders im Frühling und Sommer ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende. Mit einer Einwohnerzahl von knapp 2.000 hat sich Müllekoven von einem traditionellen Bauerndorf zu einem attraktiven Wohnort entwickelt, der sowohl historische Wurzeln als auch moderne Wohngebiete vereint.

Die Stadt Troisdorf, mit ca. 79.000 Einwohnern, ist die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis und besticht durch ihre zentrale Lage zwischen Köln und Bonn, sowie ihre hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Die Stadt bietet eine ideale Mischung aus städtischem Leben und ländlicher Ruhe, was sie zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort macht. Die verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn sorgt für ein stetes Wachstum. Der Standort verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen an die A59 und A565. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) gelangt man in kurzer Zeit in die Domstadt Köln sowie in die Kreisstadt Siegburg mit ihrem ICE-Bahnhof.

Die direkte fußläufig erreichbare Buslinie transportiert Sie innerhalb von ca. 15 Minuten in das Zentrum von Bonn.

Trotz der Nähe zu diesen urbanen Zentren bewahrt der Stadtteil Müllekoven seinen dörflichen Charakter und bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

**Número de propiedad: 26377011 - 53844 Troisdorf / Müllekoven**

## 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)