

Troisdorf

Helle und gemütliche Dachgeschosswohnung in zentraler Lage!

????????? ??????????: 25377024



???? ??????: 250.000 EUR • ??????????: ca. 79 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25377024 - 53840 Troisdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25377024 - 53840 Troisdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25377024	???? ?????	250.000 EUR
????????	ca. 79 m ²	????????	Käuferprovision
??????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
??????	3		MwSt.) des
?????????? ??	2		beurkundeten
????????		??????	Kaufpreises
????????	1	??????	??????
???? ?????????	1991	????????	WC ??????????,
			????????????
			??????, ???????

???????? ?????????: 25377024 - 53840 Troisdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	165.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.08.2029	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992

???????? ??????????: 25377024 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25377024 - 53840 Troisdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25377024 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25377024 - 53840 Troisdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25377024 - 53840 Troisdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25377024 - 53840 Troisdorf

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25377024 - 53840 Troisdorf

??? ?????? ?????????

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 lichtdurchflutetes, 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

Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

??????? ???????: 25377024 - 53840 Troisdorf

??????????????? ??? ?????????

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

??????? ???????: 25377024 - 53840 Troisdorf

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25377024 - 53840 Troisdorf

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25377024 - 53840 Troisdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com