

Troisdorf

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

VP azonosító: 25377027



VÉTELÁR: 290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 99 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25377027
Hasznos lakótér	ca. 99 m²
Az ingatlan elérhető	01.04.2026
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	290.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf

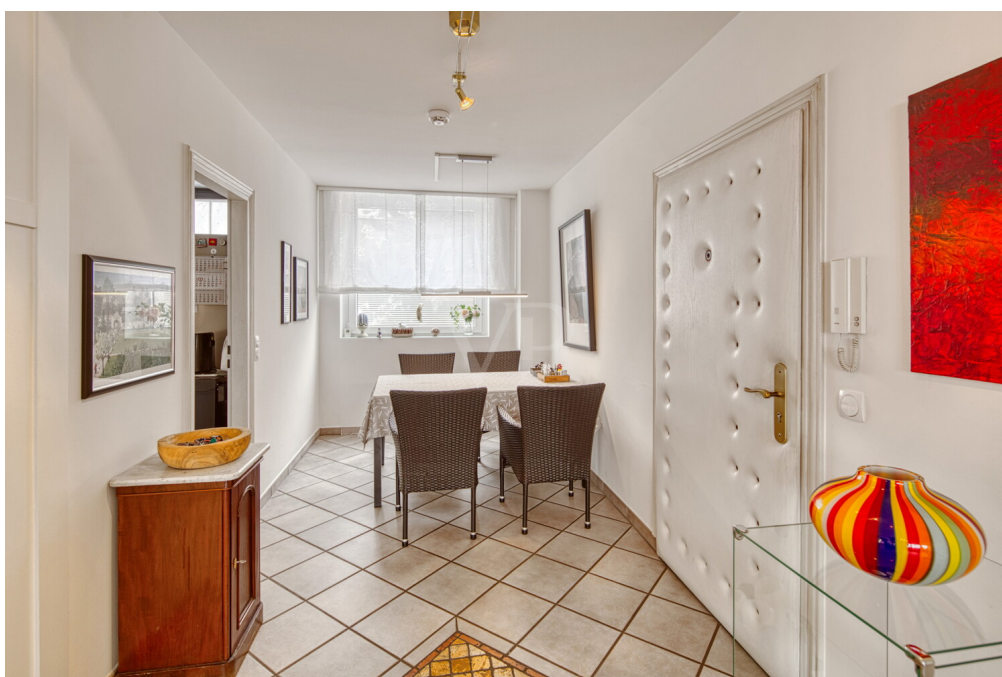
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.02.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	142.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf

## Alaprajzok



Kopierrecht, ohne weitere Rechte

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf**

## Az elso benyomás

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 begehbare 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.

**VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25377027 - 53840 Troisdorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

**Tel.:** +49 2241 - 86 61 90 8

**E-Mail:** troisdorf@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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