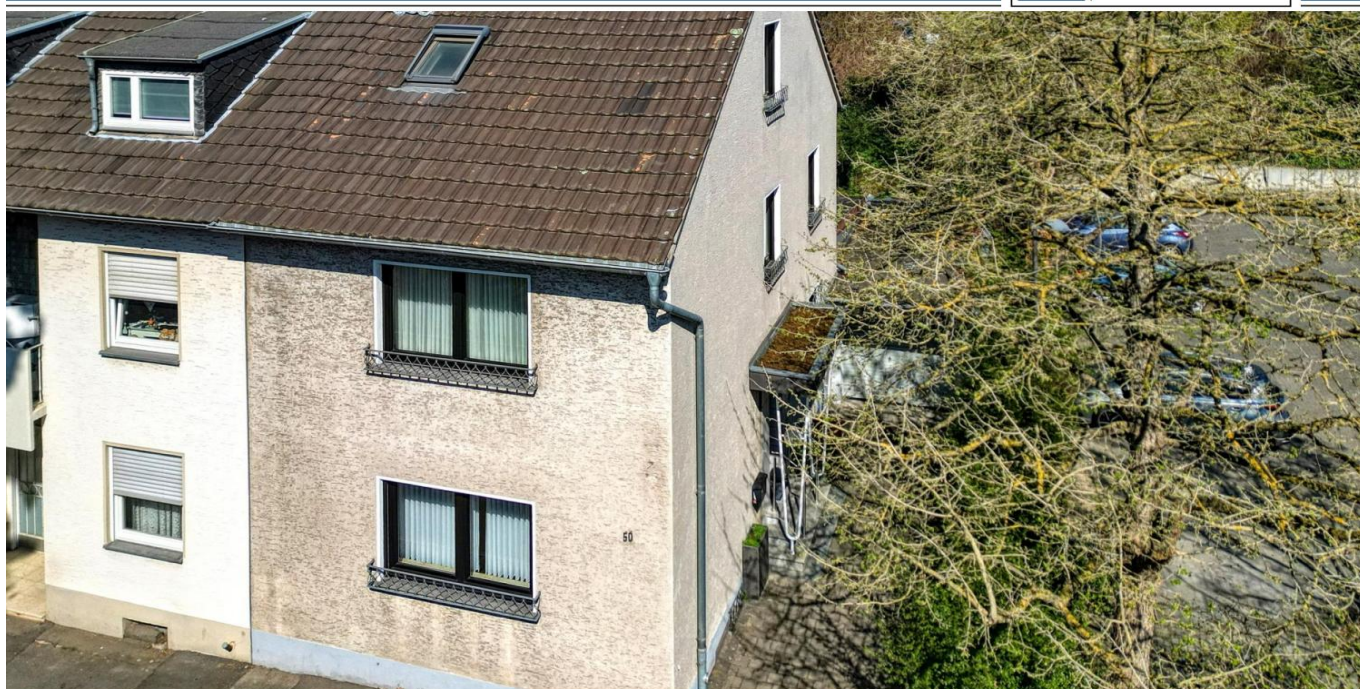


Troisdorf

Raumwunder in Stadtnähe!

CODICE OGGETTO: 25377006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 368.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 230 m²

CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25377006	Prezzo d'acquisto	368.000 EUR
Superficie netta	ca. 135 m²	Casa	Villa a schiera di testa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 70 m²
Anno di costruzione	1965	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	228.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

La proprietà



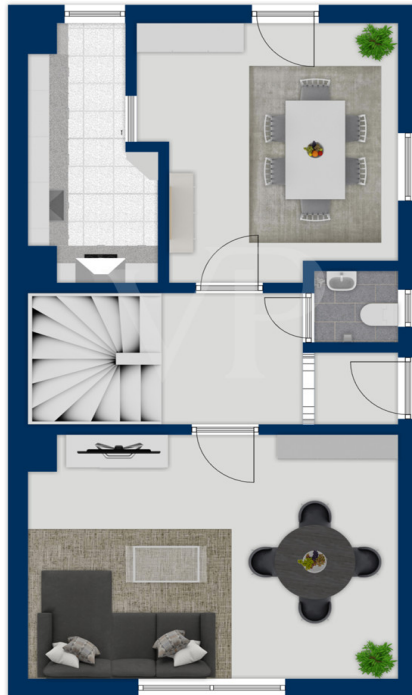
CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1965 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² auf einem ca. 230 m² großen Grundstück – perfekt für alle, die Raum für individuelle Gestaltungsideen suchen. Das Haus präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen, jedoch gepflegten Zustand. Die Substanz ist solide, liebevolle Details aus der Bauzeit verleihen dem Objekt einen besonderen Charakter und bieten gleichzeitig die ideale Basis für eine persönliche Modernisierung. Mit insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus viel Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe. Drei großzügige Schlafzimmer machen es sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen attraktiv – sei es mit Bedarf an Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und machen den morgendlichen Ablauf angenehm stressfrei. Besonders erwähnenswert sind die charmanten Details im Inneren, die den nostalgischen Flair des Hauses unterstreichen und es zu etwas Besonderem machen. Die Ausstattung ist einfach, bietet jedoch durch ihre gepflegte Bausubstanz vielfältige Möglichkeiten zur Aufwertung und individuellen Umgestaltung. Der Garten bietet Raum für kreative Ideen: Ob gemütliche Sitzecke, Spielwiese, eigener Gemüsegarten oder blühende Oase – hier ist alles möglich. Die angrenzende überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal für sonnige Nachmittage oder gesellige Grillabende. Für behagliche Wärme im ganzen Haus sorgt eine regelmäßig gewartete Zentralheizung, die zuverlässig und effizient ihren Dienst verrichtet. Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses besondere Zuhause bereithält. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie Sie aus diesem Haus Ihren persönlichen Wohlfühlort machen können. Ein Zuhause mit Geschichte – bereit für eine neue Zukunft. Vielleicht Ihre?

CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

Tutto sulla posizione

Ein herausragendes Merkmal dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Troisdorf. Dieser zentrale Verkehrsknotenpunkt bietet vielfältige Verbindungen und ist ideal für Pendler. Die S-Bahn-Linien S12 und S13 verbinden Troisdorf direkt mit Köln und Bonn. Die S13 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an den Flughafen Köln/Bonn in unter zehn Minuten. Die Regionalexpress-Linien RE8 und RE9 bieten schnelle Verbindungen in Städte wie Koblenz, Aachen und Siegen. Neben den Bahnverbindungen ist das Busnetz in Troisdorf hervorragend ausgebaut. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe und bieten zusätzliche Mobilitäts-Optionen innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden. Die kurze Distanz zum Troisdorfer Stadtzentrum ermöglicht es den Anwohnern, die vielfältigen Angebote der Innenstadt bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. In der Innenstadt finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen, die den Alltag bereichern und für eine hohe Lebensqualität sorgen. Für Autofahrer ist die Anbindung ebenfalls ideal: Die Autobahn A59 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Köln, Bonn und zum Flughafen. Trotz der zentralen Lage müssen Bewohner nicht auf Erholungsmöglichkeiten verzichten. Der nahegelegene Oberlarer Park sowie die Wahner Heide laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten ein. Fazit: Die Lage vereint die Vorzüge urbanen Lebens mit exzellenten Verkehrsanbindungen. Die Nähe zur Innenstadt, die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr sowie die schnellen Wege zu Autobahnen machen sie besonders attraktiv für Pendler und all jene, die eine zentrale Wohnlage schätzen.

CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 228.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b Troisdorf
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com