

Troisdorf

Familienfreude auf drei Ebenen mit sonniger Südwest-Terrasse

Codice oggetto: 26377016



PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 158 m²

Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26377016
Superficie netta	ca. 118 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1953

Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	27.11.2027
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	188.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

La proprietà



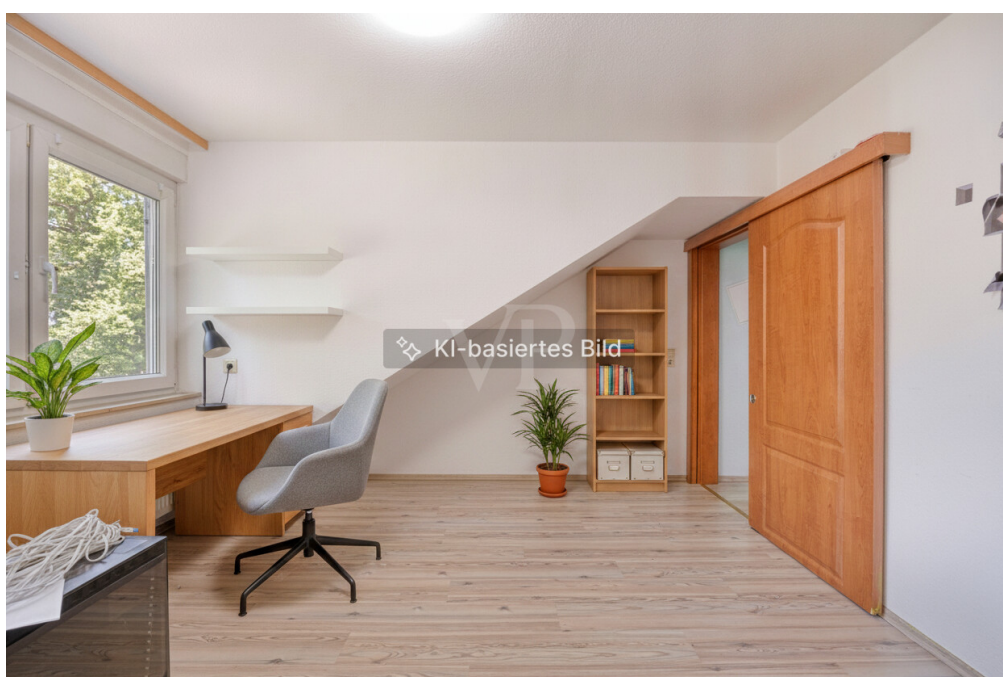
Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

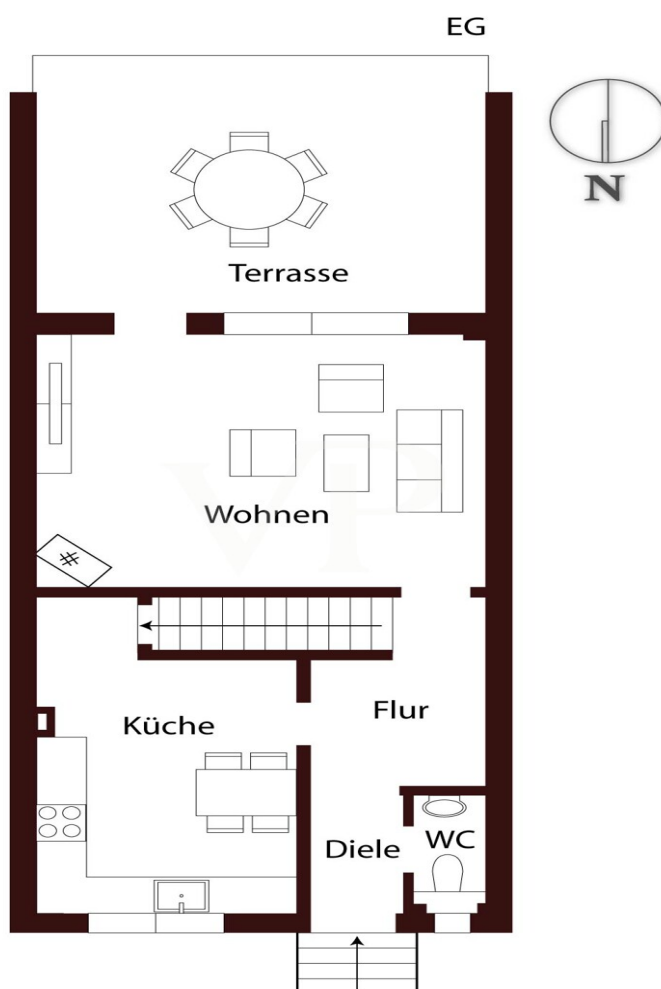
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

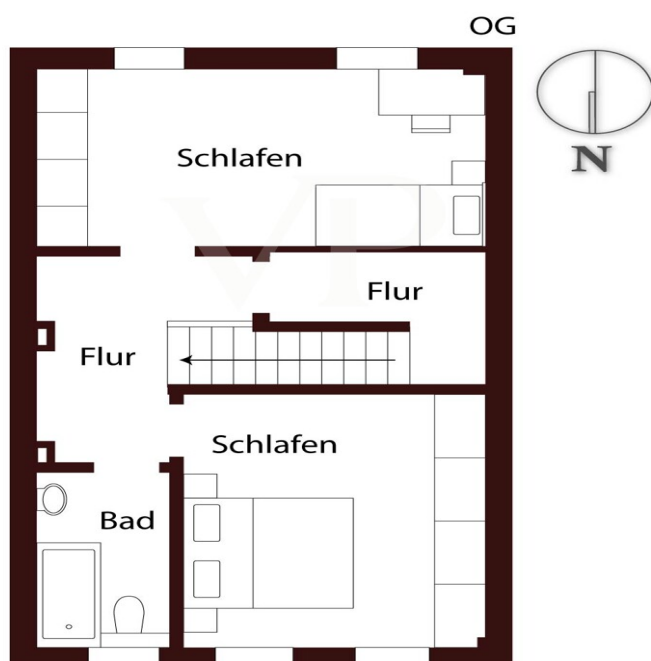
T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

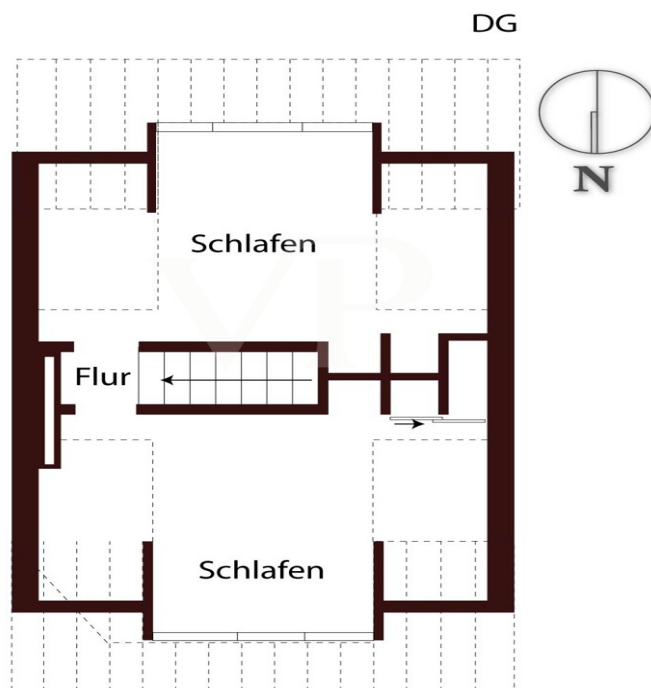
www.von-poll.com

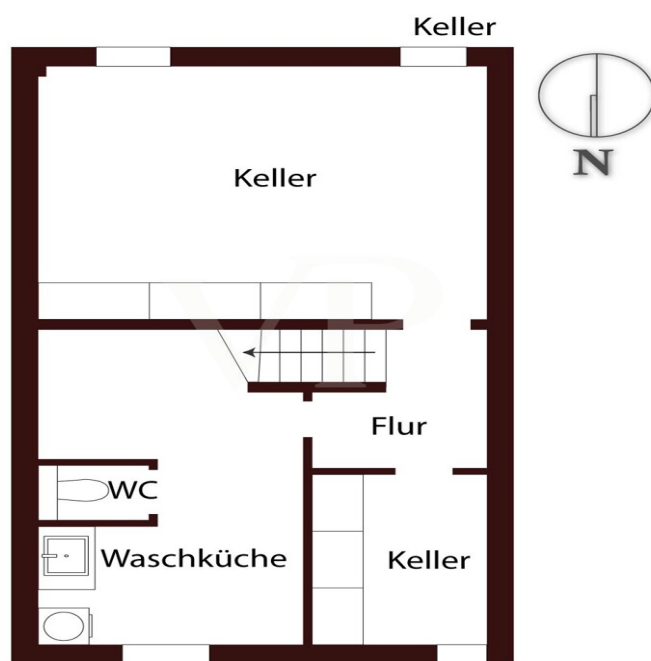
Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

Planimetrie









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: 26377016 - 53840 Troisdorf

Una prima impressione

Dieses modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1953 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 118 m² sowie einer Grundstücksfläche von ca. 158 m² als eine interessante Immobilie für alle, die großzügiges Wohnen und eine durchdachte Raumaufteilung schätzen.

Die fünf Zimmer verteilen sich auf drei Etagen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Dachgeschoss, das im Jahr 2007 ausgebaut wurde, stehen Ihnen zwei zusätzliche Schlafzimmer zur Verfügung – insgesamt verfügt das Haus somit über vier separate Schlafzimmer. Diese Konstellation bietet sowohl Familien als auch Menschen mit dem Wunsch nach zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmern viele Optionen.

Im Erdgeschoss bildet ein einladender Wohnbereich das Zentrum des Hauses. Hier sorgt ein Kaminofen für angenehme Wärme und stimmungsvolle Momente. Die Einbauküche, ausgestattet mit einem Induktionsherd, lässt keine Wünsche offen und bietet ein angenehmes Umfeld für kulinarische Aktivitäten. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch eine Gäste-Toilette.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie der Master-Bedroom, ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslicht-Badezimmer. Weitere Details wie eine zusätzliche Toilette im Keller sowie der dort integrierte Hobbyraum und die separate Waschküche sorgen für ein Plus an Funktionalität und Komfort im Alltag.

Die überdachte Terrasse aus dem Jahr 2018, verfügt über eine attraktive Süd-West-Ausrichtung und lädt dazu ein, den Feierabend im Freien zu verbringen. Zwei Außenstellplätze erleichtern die Parksituation und bieten zusätzlichen Komfort. Ein integriertes Alarmsystem mit Kameras sorgt für ein gutes Gefühl von Sicherheit innerhalb der eigenen vier Wände.

Das Reihenmittelhaus überzeugt durch eine gelungene Mischung aus Tradition und Modernisierung. Hier profitieren Sie von einer von einer flexiblen Raumverteilung.

Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

Dettagli dei servizi

- Fünf Zimmer über drei Etagen verteilt
- Dachgeschossausbau erfolgte im Jahr 2007 mit zwei Schlafzimmern
- Vier Schlafzimmer
- Einbauküche mit Induktionsherd (2012) für 1.000 EUR VB zusätzlich
- Eine Gäste-Toilette im Erdgeschoss
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne im ersten Obergeschoss
- Hobbyraum und Waschküche im Keller
- Fliesenboden in Diele, Küche und Badezimmer, Laminat in allen Wohn- und Schlafräumen
- Tapete und verputzte Wände
- Öl-Heizung mit 1000 Liter Tank
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Deckenhöhe ca. 2,55 Meter im EG und 2,26 Meter im DG
- Kunststofffenster doppelverglast (2005)
- Elektrische Rollläden im Erd- und Dachgeschoss
- Überdachte Terrasse (2018) mit Süd-West-Ausrichtung
- Alarmsystem mit Kameras, Marke verisure
- Zwei Außenstellplätze

Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und gefragten Wohnlage von Troisdorf, die sich durch ihre ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnruhe auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet ein attraktives Lebensumfeld für Familien wie auch für Berufspendler.

Die Infrastruktur vor Ort ist gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Ergänzt wird dies durch ein vielseitiges gastronomisches Angebot sowie zahlreiche Dienstleister. Die nahegelegene Troisdorfer Innenstadt lädt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten zum Verweilen ein.

Für Familien bietet der Standort ideale Voraussetzungen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in komfortabler Nähe und sind teils fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Auch Spielplätze sowie Sport- und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer wesentlicher Vorteil dieser Lage. Der Bahnhof Troisdorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung an die Städte Köln und Bonn sowie an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Zudem gewährleisten die nahegelegenen Autobahnen A59 und A565 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte sowie des Flughafens Köln/Bonn.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre hohe Alltagstauglichkeit, kurze Wege und eine ausgezeichnete Anbindung – ein Standort, der urbanen Komfort mit familienfreundlicher Wohnqualität verbindet.

Codice oggetto: 26377016 - 53840 Troisdorf

Partner di contatto

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

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com