Troisdorf

Familienfreude auf drei Ebenen mit sonniger Südwest-Terrasse

Objektnummer: 26377016



KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 158 m²

Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26377016
Wohnfläche	ca. 116 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	430.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.11.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	188.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

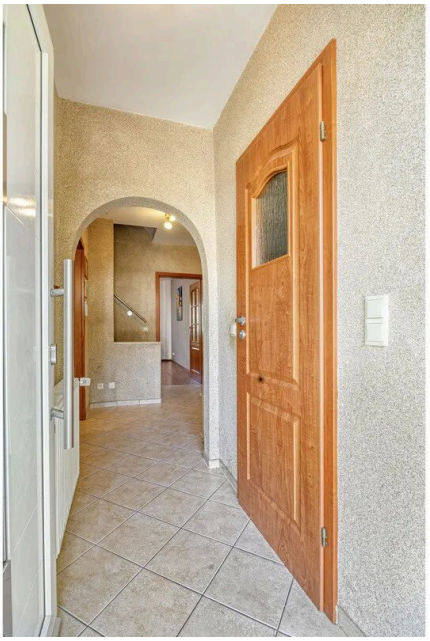




Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie







Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

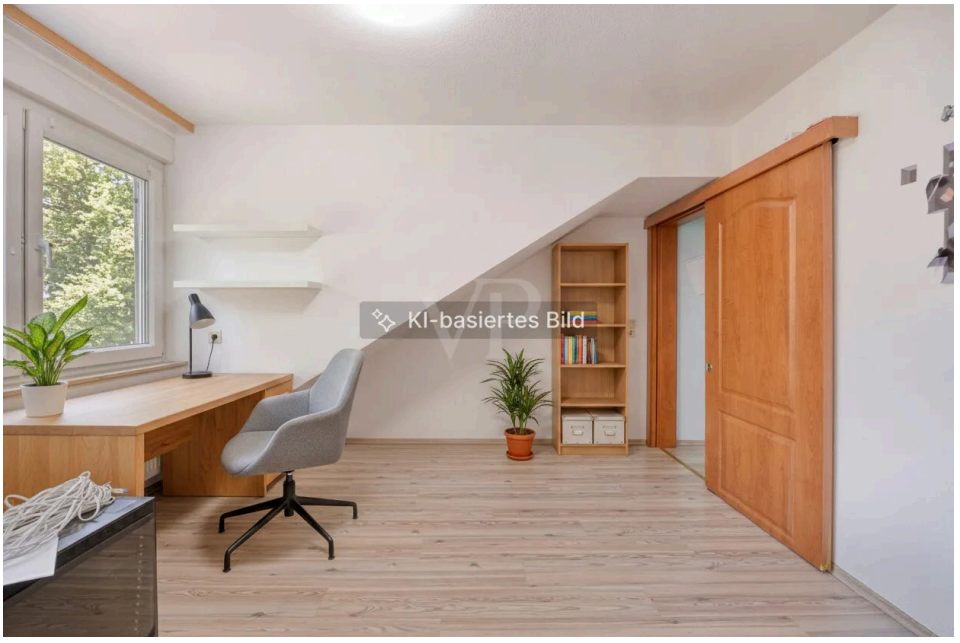




Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

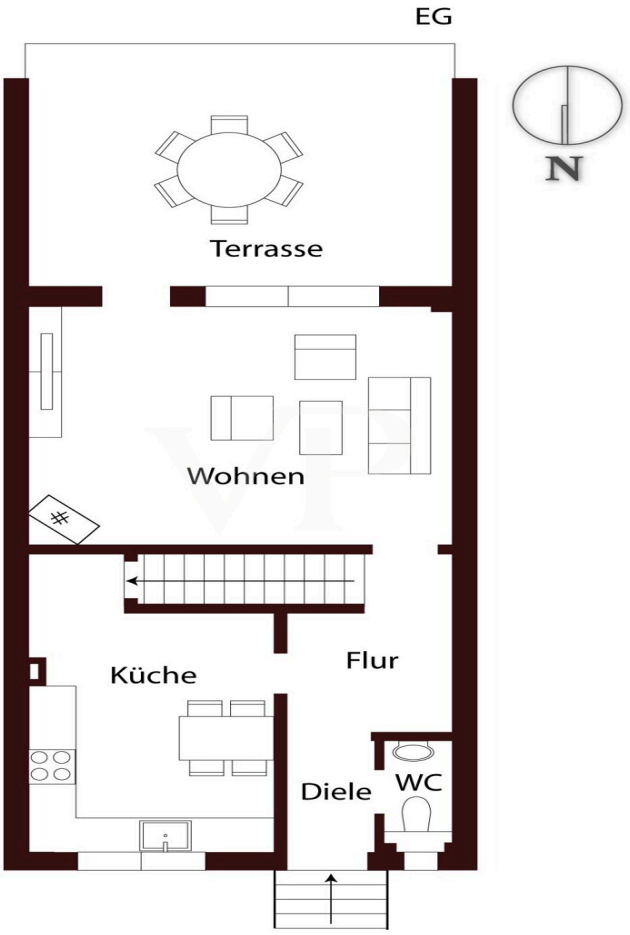
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

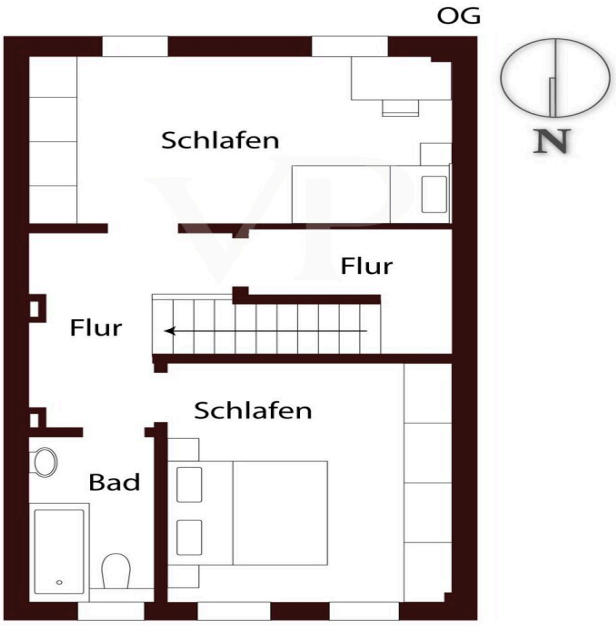
T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

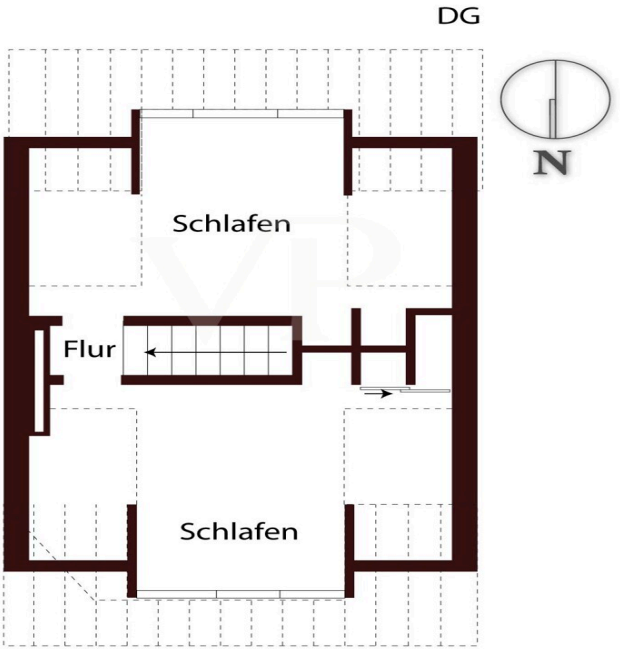
www.von-poll.com

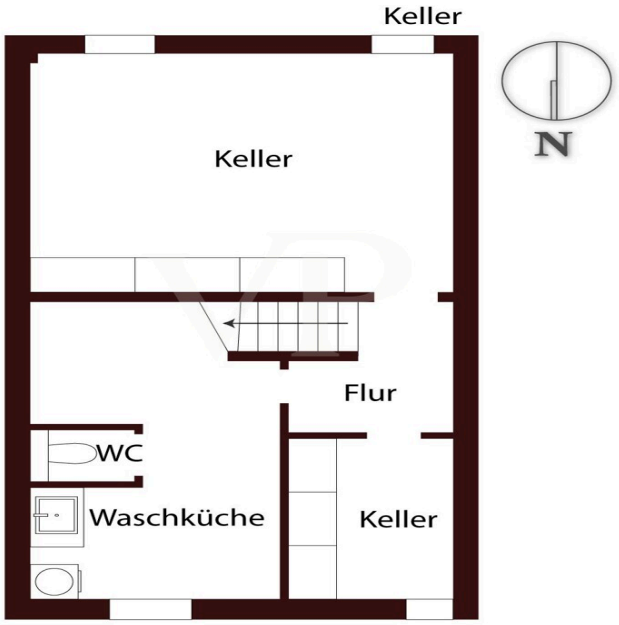
Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Grundrisse




OG
Schlafen
Flur
Flur
Schlafen
Bad
N


DG
N
Schlafen
Flur
Schlafen



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1953 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 116 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.

Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Ausstattung und Details

•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

Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26377016 - 53840 Troisdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf
Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com