Troisdorf

Dachgeschosswohnung mit großzügigem Sonnenbalkon

Objektnummer: 26377023



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26377023 - 53840 Troisdorf

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

Objektnummer: 26377023 - 53840 Troisdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26377023
Wohnfläche	ca. 82 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	290.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26377023 - 53840 Troisdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	142.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26377023 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377023 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377023 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377023 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377023 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377023 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

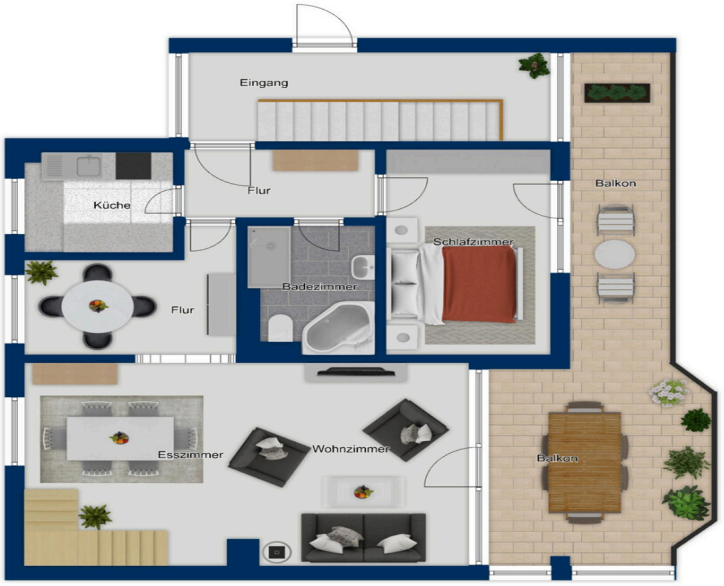
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

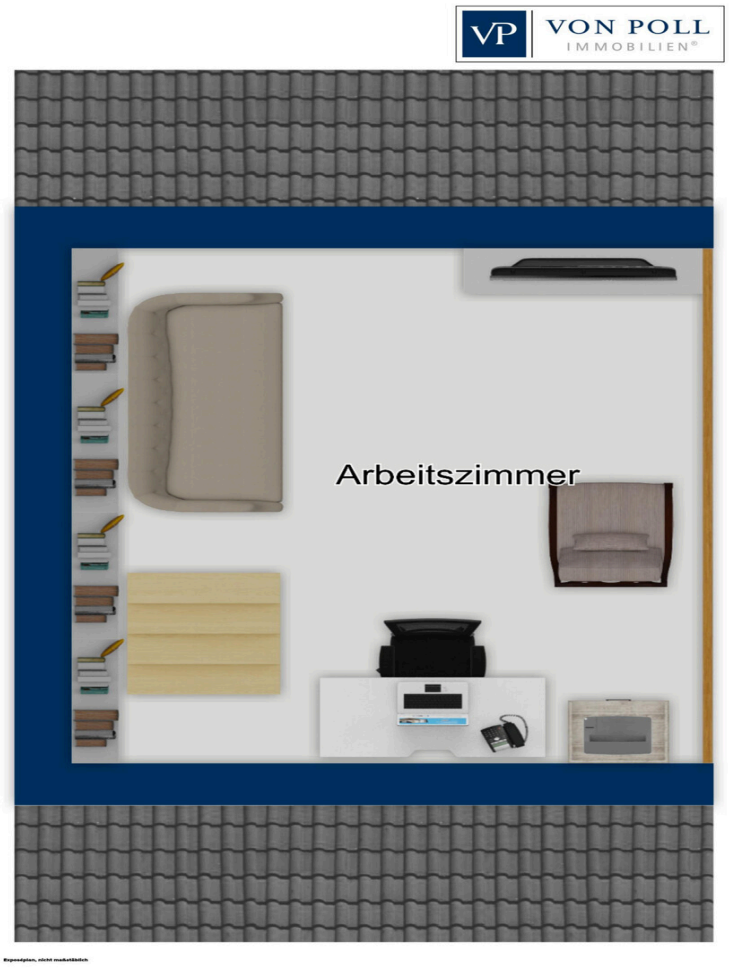
www.von-poll.com

Objektnummer: 26377023 - 53840 Troisdorf

Grundrisse



Expose



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: 26377023 - 53840 Troisdorf

Ein erster Eindruck

Diese ansprechend geschnittene Dachgeschosswohnung in zentraler Lage befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1980, das durch solide Bauweise und nachhaltige Werterhaltung überzeugt. Die Hausanlage präsentiert sich insgesamt in einem guten Zustand. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles und Paare, die Wert auf Komfort und Alltagstauglichkeit legen.
Mit einer Wohnfläche von ca. 82 Quadratmetern verfügt die Wohnung über zwei gut proportionierte Zimmer mit durchdachter Aufteilung.
Licht, Weite und ein besonderes Wohngefühl – diese schöne Dachgeschosswohnung verbindet großzügige Räume mit einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre, einer sonnigen Außenfläche und einer vielseitig nutzbaren Empore, welche nicht in die Wohnflächenberechnung mit eingeflossen ist.
Schon beim Betreten der gepflegten Wohnanlage vermittelt die Wohnung einen hellen und freundlichen Eindruck. Die großzügige Diele führt in den offen gestalteten Wohnbereich, der durch klare Linien und eine Deckenhöhe von bis zu 4,80 Metern überzeugt. Besonders die südlich ausgerichtete Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und lässt den Wohnraum zu jeder Tageszeit hell und einladend wirken. Die abgeschlossene Einbauküche fügt sich harmonisch an den Wohnbereich.

Ein echtes Highlight ist der großzügige Balkon, der sich über die gesamte Breite des Wohn- und Schlafzimmers erstreckt. Dank der südlichen Ausrichtung lässt sich hier die Sonne wunderbar genießen – ob beim ersten Kaffee am Morgen, am entspannten Nachmittag oder beim gemütlichen Ausklang eines Sommerabends. In der warmen Jahreszeit wird der Balkon zur wertvollen Erweiterung des Wohnraums und bietet viel Platz für Sitzmöbel, Pflanzen und persönliche Gestaltungsideen.
Eine offen gestaltete Empore wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt und bietet einen idealen, vom Wohnbereich leicht abgesetzten Arbeitsplatz.
Das ruhig gelegene Schlafzimmer befindet sich abseits des Wohnbereichs und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Die Dachgeschosslage verleiht dem Raum angenehme Privatsphäre und schafft einen schönen Rückzugsort.
Das großzügige Badezimmer überzeugt mit moderner, klarer Gestaltung, einer komfortablen begehbaren Dusche und viel Bewegungsfreiheit.
Ein eigener Kellerraum rundet das Angebot ab.

Eine Dachgeschosswohnung für alle, die lichtdurchflutetes Wohnen und einen großzügigen Außenbereich zu schätzen wissen.
Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26377023 - 53840 Troisdorf

Ausstattung und Details

- zwei Zimmer
- ein Schlafzimmer
- großzügiges Badezimmer mit begehbarer Dusche
- Einbauküche
- großer Balkon (südliche Ausrichtung) mit zwei Markisen
- Deckenhöhe bis zu 4,80 Metern
- Empore
- Holzfenster doppelverglast (teilw. aus 2022)
- Gas-Zentralheizung (2025)
- Fliesenboden
- separater Kellerraum
- Fahrradkeller

Objektnummer: 26377023 - 53840 Troisdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26377023 - 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