Troisdorf / Rotter See

Sonnige Vier-Zimmer-Wohnung mit zwei Tiefgaragenstellplätzen am Rotter See

Objektnummer: 26377024



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

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

Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Auf einen Blick

Objektnummer	26377024
Wohnfläche	ca. 94 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

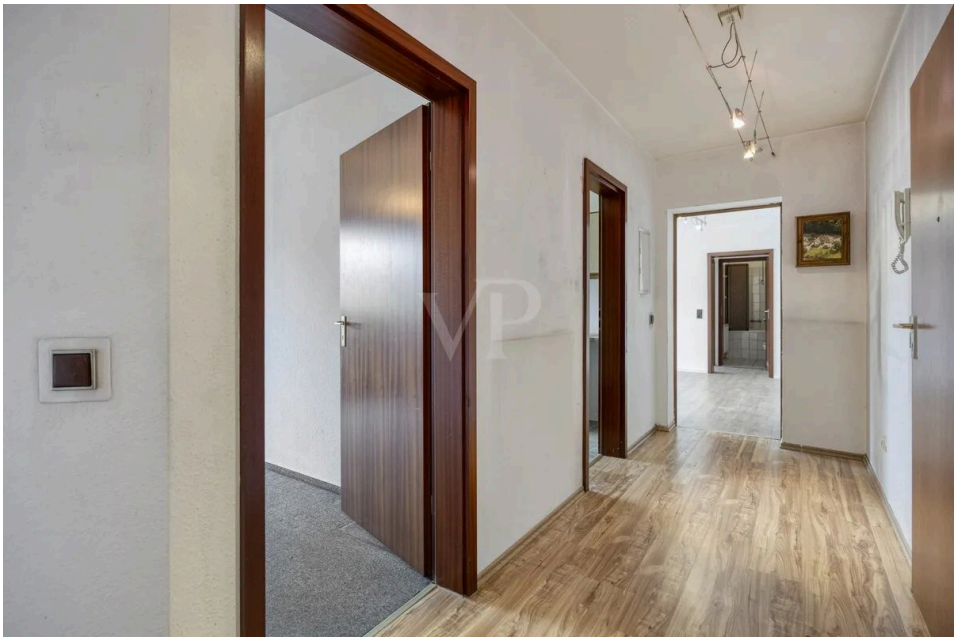
Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	104.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Die Immobilie





Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Die Immobilie





Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Die Immobilie





Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Die Immobilie



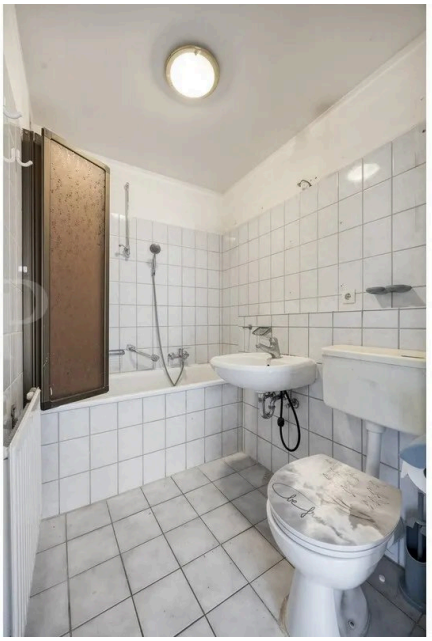


Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Die Immobilie







Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Die Immobilie





Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Die Immobilie





Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

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: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Grundrisse



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: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Ein erster Eindruck

Diese ansprechend geschnittene Vier-Zimmer-Wohnung in nahezu direkter Lage zum Rotter See befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1993. Die Hausanlage präsentiert sich insgesamt in einem guten Zustand. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Familien mit bis zu zwei Kindern, die Wert auf Komfort und Alltagstauglichkeit legen.

Die Etagenwohnung im ersten Obergeschoss bietet ca. 94 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer und zwei Badezimmer. Die Räume bieten viel Platz für individuelle Einrichtungsideen. Die Wohnung bietet Raum, eigene Vorstellungen und Gestaltungsideen umzusetzen.

Drei Schlafzimmer lassen sich flexibel nutzen. Zwei Bäder bieten Komfort und Privatsphäre im Alltag. Der Wohnbereich hat Zugang zu einem großzügigen Balkon mit Süd-West-Ausrichtung und schöner Aussicht auf den Garten.

Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für verschiedene Lebensentwürfe. Die Architektur ist funktional und klar gehalten.

Diese Wohnung eignet sich besonders für Familien oder Paare, die Wert auf Ruhe und Beständigkeit legen und ein Zuhause suchen, das sich mit eigenen Ideen und liebevollen Details individuell gestalten lässt.

Zwei Tiefgaragenplätze im Teileigentum runden das Angebot ab. Lassen Sie sich überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Ausstattung und Details

- vier Zimmer
- drei Schlafzimmer
- Einbauküche
- zwei Badezimmer (ein Wannenbad und ein Duschbad)
- Laminat, Vinyl, Fliesen in Badezimmern
- gespachtelte Wände im Wohn – und Eltern-Schlafzimmer
- Deckenhöhe ca. 2,50 Meter
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Rollläden, teilweise elektrisch
- großer Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- elektrische Markise
- Gegensprechanlage
- eigener Kellerraum
- Fahrradabstellraum
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- zwei Tiefgaragenstellplätze im Teileigentum
- neue Gasheizung (2026)

Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

Alles zum Standort

Der Rotter See zählt zu den beliebten Wohn- und Naherholungsgebieten in Troisdorf und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte. Die reizvolle Umgebung rund um den See bietet viel Grün, weitläufige Wege und zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und erholsame Stunden im Freien.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der verkehrsgünstigen Lage zwischen Köln und Bonn. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse sind beide Städte sowie die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Auch Siegburg und die weiteren Orte des Rhein-Sieg-Kreises liegen in komfortabler Entfernung. Der Flughafen Köln/Bonn ist ebenfalls gut angebunden.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und verschiedene Dienstleistungsangebote in Troisdorf und den angrenzenden Stadtteilen zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Umfeld.

Die Kombination aus naturnaher Wohnlage, hohem Freizeitwert und guter Erreichbarkeit macht den Bereich mit seiner Eissporthalle, Golfplatz und einem Reitstall rund um den Rotter See zu einer attraktiven Wohnadresse für Familien, Paare und alle, die die Nähe zur Natur schätzen, ohne auf die Vorteile einer gut angebundenen Stadt verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26377024 - 53844 Troisdorf / Rotter See

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