Troisdorf

Großzügiges, modernes Wohnen mit separater Einliegerwohnung – ideal für mehrere Generationen

Objektnummer: 26377026



KAUFPREIS: 817.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 568 m²

Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

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

Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26377026
Wohnfläche	ca. 188 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	817.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	27.10.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	21.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26377026 - 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

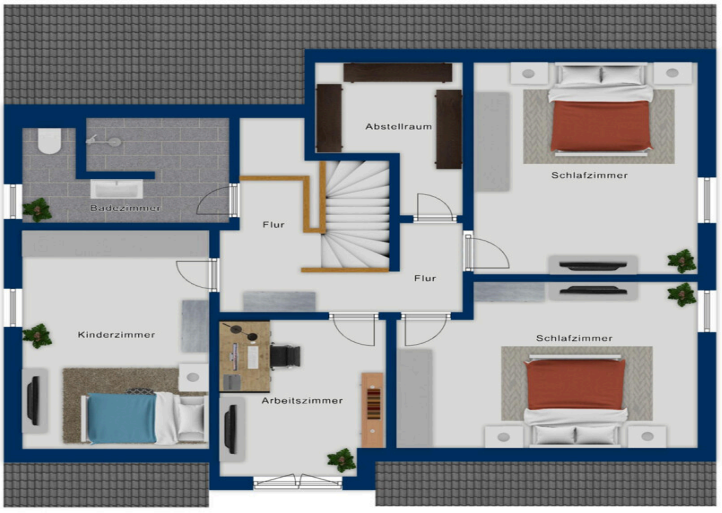
www.von-poll.com

Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

Grundrisse



Expose



Ripsodplan, nicht maßstäblich



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: 26377026 - 53840 Troisdorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zuhause vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept auf ca. 188 m² Wohnfläche. Besonders hervorzuheben ist die separate, barrierefrei gestaltete Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung im Erdgeschoss, die ideale Voraussetzungen für ein Mehrgenerationenwohnen schafft. Ob für Eltern im Seniorenalter, erwachsene Kinder oder Angehörige – hier lassen sich Nähe und Privatsphäre harmonisch verbinden.

Das im Jahr 2012 errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 568 m² großen Grundstück. Die gepflegte Ausstattung und die klare architektonische Gestaltung unterstreichen den wertigen Gesamteindruck.

Die Hauptwohnung verfügt über fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer im Dachgeschoss, und bietet über zwei Etagen ausreichend Platz für die ganze Familie. Zwei Tageslichtbadezimmer mit jeweils einer bodentiefen Dusche, ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum ergänzen das großzügige Raumangebot. Der offene Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses: Küche, Essbereich und Wohnzimmer gehen fließend ineinander über und schaffen eine einladende Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Ausblick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Südwestterrasse sowie eine angrenzende Loggia, die den Wohnraum nach draußen erweitert und ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet.

Die ca. 48 m² große Einliegerwohnung im Erdgeschoss umfasst zwei Zimmer, eine offene Küche und ein Tageslichtbadezimmer. Insbesondere für ältere Familienangehörige bietet sie die Möglichkeit, weitgehend selbstständig und auf einer Ebene zu wohnen, während die räumliche Nähe zur Familie erhalten bleibt.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine gepflegte Gestaltung. Der geräumige Garten bietet Raum für Erholung und gemeinsame Aktivitäten. Ein Gartenhaus, eine Garage und zwei zusätzliche Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen mit der Flexibilität einer separaten Einliegerwohnung. Sie bietet eine attraktive Wohnlösung für Familien, die Wert auf modernen Komfort, praktische Funktionalität und eigenständige Rückzugsbereiche legen.

Gerne stellen wir Ihnen Ihr neues Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 26377026 - 53840 Troisdorf

Ausstattung und Details

- Sieben Zimmer
- Fünf Schlafzimmer
- Miele-Einbauküche mit Miele-Geräten
- Drei Tageslichtbäder mit jeweils einer bodentiefen Dusche
- Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum
- Spitzboden
- Fliesen in Diele, Küche und Badezimmern, Vinyl und Laminat in den übrigen Zimmern
- Fußbodenheizung
- Luft-/Wärmepumpe
- PV-Anlage (14,1 kwh)
- Batteriespeicher (12,3 kwh)
- Kunststofffenster Dreifachverglasung
- Klimaanlage im Wohnzimmer, Elternschlafzimmer und in der Einliegerwohnung
- Elektrische Rollläden in allen Zimmern
- Große Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung und elektrischer Markise
- Kameraüberwachung im Außenbereich
- Zwei Außenstellplätze
- Eine Garage
- Loggia
- Brunnen
- Geräumiges Gartenhaus

Objektnummer: 26377026 - 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: 26377026 - 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