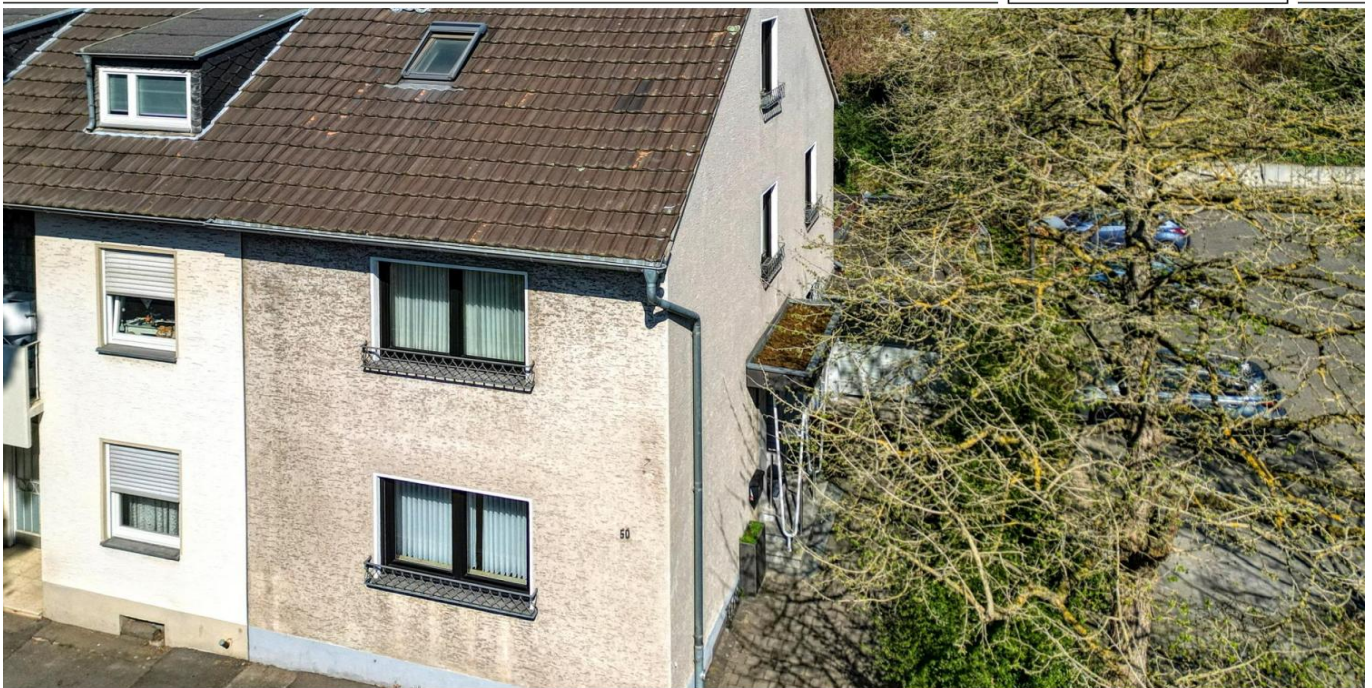


Troisdorf

# Raumwunder in Stadtnähe!

CODICE OGGETTO: 25377006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 368.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 230 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25377006
Superficie netta	ca. 135 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	368.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	228.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.01.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

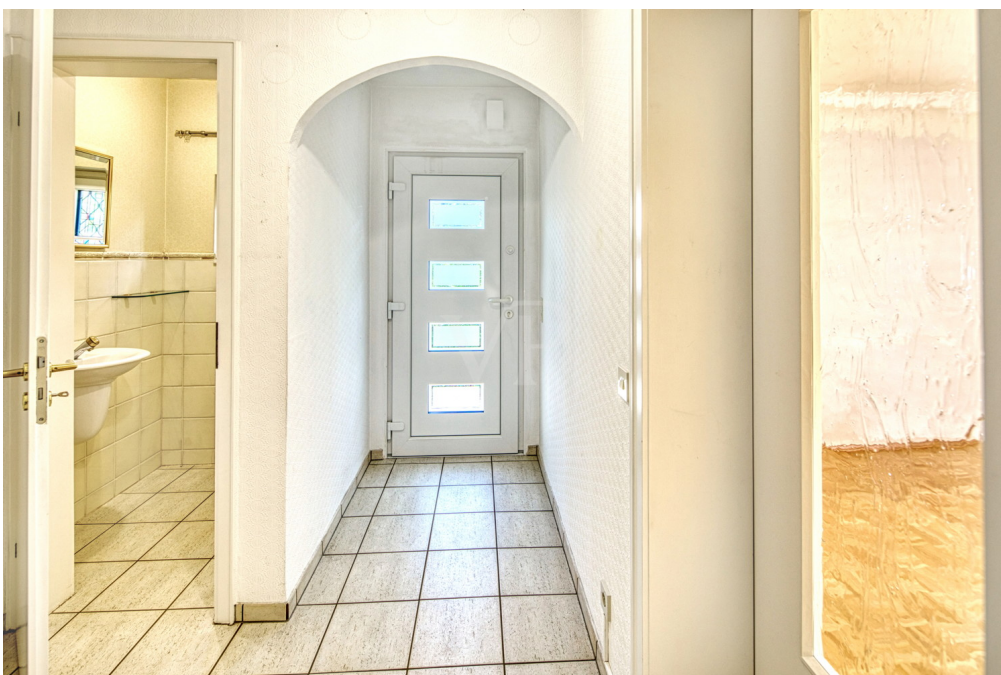
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

## La proprietà





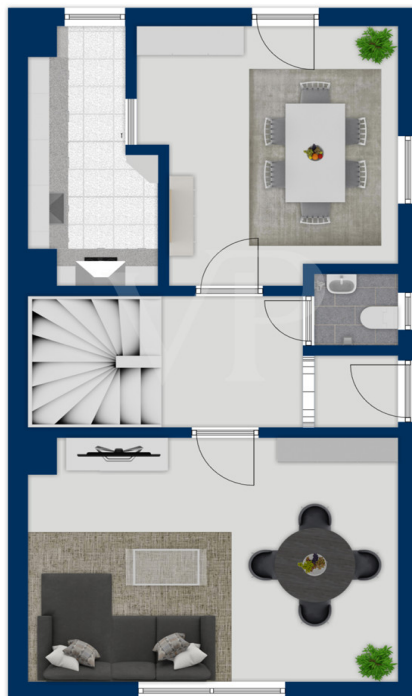
CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

# Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25377006 - 53842 Troisdorf**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1965 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> auf einem ca. 230 m<sup>2</sup> großen Grundstück – perfekt für alle, die Raum für individuelle Gestaltungsideen suchen. Das Haus präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen, jedoch gepflegten Zustand. Die Substanz ist solide, liebevolle Details aus der Bauzeit verleihen dem Objekt einen besonderen Charakter und bieten gleichzeitig die ideale Basis für eine persönliche Modernisierung. Mit insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus viel Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe. Drei großzügige Schlafzimmer machen es sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen attraktiv – sei es mit Bedarf an Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und machen den morgendlichen Ablauf angenehm stressfrei. Besonders erwähnenswert sind die charmanten Details im Inneren, die den nostalgischen Flair des Hauses unterstreichen und es zu etwas Besonderem machen. Die Ausstattung ist einfach, bietet jedoch durch ihre gepflegte Bausubstanz vielfältige Möglichkeiten zur Aufwertung und individuellen Umgestaltung. Der Garten bietet Raum für kreative Ideen: Ob gemütliche Sitzecke, Spielwiese, eigener Gemüsegarten oder blühende Oase – hier ist alles möglich. Die angrenzende überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal für sonnige Nachmittage oder gesellige Grillabende. Für behagliche Wärme im ganzen Haus sorgt eine regelmäßig gewartete Zentralheizung, die zuverlässig und effizient ihren Dienst verrichtet. Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses besondere Zuhause bereithält. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie Sie aus diesem Haus Ihren persönlichen Wohlfühlort machen können. Ein Zuhause mit Geschichte – bereit für eine neue Zukunft. Vielleicht Ihre?

**CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf**

## Tutto sulla posizione

Ein herausragendes Merkmal dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Troisdorf. Dieser zentrale Verkehrsknotenpunkt bietet vielfältige Verbindungen und ist ideal für Pendler. Die S-Bahn-Linien S12 und S13 verbinden Troisdorf direkt mit Köln und Bonn. Die S13 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an den Flughafen Köln/Bonn in unter zehn Minuten. Die Regionalexpress-Linien RE8 und RE9 bieten schnelle Verbindungen in Städte wie Koblenz, Aachen und Siegen. Neben den Bahnverbindungen ist das Busnetz in Troisdorf hervorragend ausgebaut. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe und bieten zusätzliche Mobilitäts-Optionen innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden. Die kurze Distanz zum Troisdorfer Stadtzentrum ermöglicht es den Anwohnern, die vielfältigen Angebote der Innenstadt bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. In der Innenstadt finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen, die den Alltag bereichern und für eine hohe Lebensqualität sorgen. Für Autofahrer ist die Anbindung ebenfalls ideal: Die Autobahn A59 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Köln, Bonn und zum Flughafen. Trotz der zentralen Lage müssen Bewohner nicht auf Erholungsmöglichkeiten verzichten. Der nahegelegene Oberlärer Park sowie die Wahner Heide laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten ein. Fazit: Die Lage vereint die Vorzüge urbanen Lebens mit exzellenten Verkehrsanbindungen. Die Nähe zur Innenstadt, die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr sowie die schnellen Wege zu Autobahnen machen sie besonders attraktiv für Pendler und all jene, die eine zentrale Wohnlage schätzen.

**CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 228.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.



CODICE OGGETTO: 25377006 - 53842 Troisdorf

## Partner di contatto

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

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b Troisdorf  
E-Mail: [troisdorf@von-poll.com](mailto:troisdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)