

Troisdorf

# Hochwertige Maisonette-Wohnung im Zentrum von Troisdorf

Objektnummer: 23377011



MIETPREIS: 1.440 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf

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

Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23377011	Wohnung	Maisonette
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Bauweise	Massiv
Bezugsfrei ab	06.06.2024	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.5	Ausstattung	Balkon
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2009		

Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	77.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.06.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf

## Die Immobilie

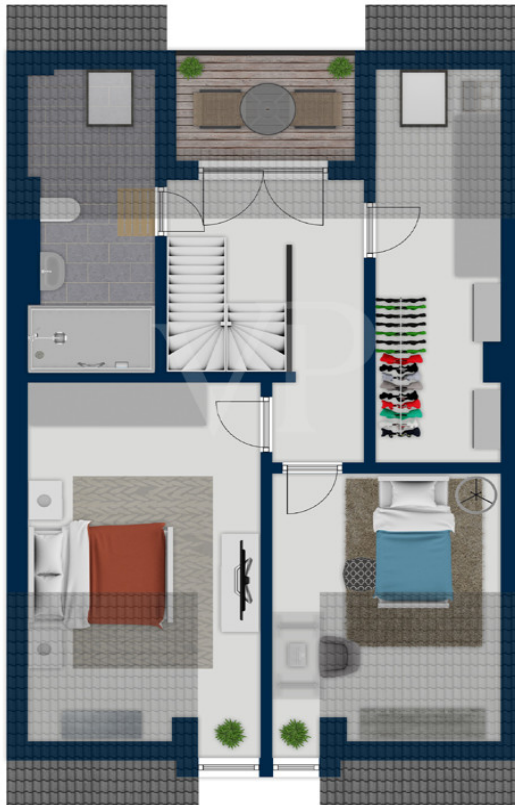


Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf

# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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: 23377011 - 53840 Troisdorf**

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Maisonette-Wohnung aus dem Jahre 2009 vereint modernes Design und Komfort auf einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>. Die bodentiefen Fenster lassen die Zimmer hell und freundlich wirken und garantieren so eine tolle Wohnatmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich auf der unteren Ebene bildet das Herzstück der Wohnung und bietet hinreichend Platz zur individuellen Entfaltung. Ebenso auf dieser Wohnebene befindet sich eines der beiden Bäder, ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne zum Entspannen und Wohlfühlen. Über die innenliegende Treppe gelangt man auf die obere Wohnebene, auf der sich zwei geräumige Schlafzimmer, ein weiteres Schlaf-, Arbeits- oder Ankleidezimmer sowie ein Duschbad befinden. Auch der Austritt auf den uneinsichtigen Stadt-Balkon ist von hier aus möglich. Eine weitere Treppe führt schließlich hinauf in die Mansarde mit großen Dachflächen-Fenstern. Dieser offene Bereich eignet sich ideal zur temporären Nutzung z.B. als Kinder-Spielzimmer. Ein zusätzlicher Kellerraum ist ebenfalls vorhanden. Diese attraktive Wohnung ist das perfekte Zuhause für Paare oder Familien mit bis zu zwei Kindern, die zentral und modern wohnen möchten und dabei das Haus-im-Haus-Gefühl einer Maisonett-Wohnung zu schätzen wissen. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf

## Ausstattung und Details

Die Wohnung bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- großer und offenen gestalteter Wohn- und Essbereich
- zwei moderne Tageslicht-Bäder mit Badewanne und Flachdusche
- bodentiefe Fensterfronten in allen Wohnräumen
- Balkon (S/O-Lage)
- Fußbodenheizung
- teilweise elektrische Rollläden
- abschließbarer Kellerraum

**Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf**

## Alles zum Standort

TOP Wohnlage im Troisdorfer Zentrum! Schulen und Kindergärten sind fußläufig ebenso zu erreichen, wie Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof! Troisdorf ist mit ca. 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis. Die verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn sorgt für ein stetes Wachstum. Dieser Standort verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen an die BAB 59 und an die BAB 565. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) gelangt man in kurzer Zeit in die Domstadt Köln, die Bundesstadt Bonn oder in das nahe gelegene Siebengebirge. Stadtzentrum sowie die Kreisstadt Siegburg und die umliegenden Städte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel sind ebenfalls schnell zu erreichen.

**Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2027. Endenergieverbrauch beträgt 77.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23377011 - 53840 Troisdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)