

Troisdorf / Bergheim

# Traumwohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 24377004



MIETPREIS: 1.545 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

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

Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24377004
Wohnfläche	ca. 137,11 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 80 EUR (Miete)

Wohnung	Maisonette
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	244.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.12.2030	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## 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: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Ein erster Eindruck

Diese traumhaft schöne Wohnung ist Teil eines 2017 und 2021 umfassend sanierten Zweifamilienhauses in ruhiger Lage von Troisdorf-Bergheim. Das Gebäude wurde im Jahr 1964 fertiggestellt und präsentiert sich heute in einem modernen Design mit gehobener Ausstattungsqualität. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über 4.5 Zimmer sowie 2 Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der private Hauseingang mit eigenem Treppenhaus, der den Bewohnern ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und einem Einfamilienhauses in nichts nachsteht. Der neu geplante Grundriss verteilt sich auf ca. 137 m<sup>2</sup> und erfüllt alle Ansprüche an exklusives und modernes Wohnen. Das Zentrum der Wohnung liegt in der ersten Etage. Hier befinden sich im vorderen Bereich zwei Schlafzimmer sowie ein luxuriös ausgestattetes Tageslicht-Bad mit Wanne und begehbare Regendusche. Über den Flur erreicht man die offene maßgefertigte Küche mit modernen Marken-Einbaugeräten, die dem zukünftigen Mieter zur eigenverantwortlichen Nutzung überlassen wird. Über den angrenzenden Essbereich gelangt man ins helle Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterelementen, die sich über die gesamte Breite zur großen Loggia hin öffnen lassen. Speziell in den Sommermonaten wird so der Außenbereich geschickt in den Wohnbereich integriert. Alle Wohnräume auf dieser Ebene wurden mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet. Moderne Fliesen im Bad unterstreichen den hervorragenden ersten Eindruck. Über das Treppenhaus erreicht man das Dachgeschoss des Hauses, welches im Zuge der Umbaumaßnahmen ebenfalls vollständig saniert wurde. Hier entstand auf ca. 38 m<sup>2</sup> ein gemütlicher Rückzugsort mit zwei offenen Räumen und einem eigenen Duschbad, welcher sich vielseitig nutzen lässt. Ob als privater Bereich mit Wohn- und Schlafzimmer für Gäste, größere Kinder oder als großzügiges Homeoffice - all dies ist hier problemlos möglich. Wichtig zu wissen: Alle Räume verfügen über LAN-Anschlüsse sowie überdurchschnittlich viele Steckdosen. Eine Glasfaser-Leitung für schnelles Internet liegt bereits im Haus und kann sofort genutzt werden. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen großen Kellerbereich zur Alleinnutzung sowie eine Garage und einen Außenstellplatz direkt am Haus. Diese Wohnung eignet sich perfekt für Paare oder Familien mit einem Kind, die auf der Suche sind nach einer großzügigen, modernen Wohnung und denen dabei zugleich eine ruhige Lage, Privatsphäre und eine gehobene Ausstattung wichtig sind. Zögern Sie nicht, und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Ausstattung und Details

Es erwarten Sie folgende Ausstattungsmerkmale:

- ? eigener Hauseingang
- ? privates Treppenhaus
- ? 2017 & 2021 umfassend saniert
- ? moderne Raumaufteilung
- ? hochwertige Bodenbeläge
- ? Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Wanne
- ? Garage und PKW-Stellplatz am Haus
- ? Glasfaseranschluss
- ? großzügige (teils) überdachte Loggia
- ? eigener Kellerbereich

**Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim**

## Alles zum Standort

Naturnahe Lage in Troisdorf-Bergheim! Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einer beliebten und ruhigen Lage im Troisdorfer Stadtteil Bergheim unweit der Siegauen, einem beliebten Erholungsgebiet in malerischer Landschaft. Der Ort selbst hat ca. 5.700 Einwohner und bietet neben einem Nahversorgungszentrum, Restaurants und Geschäften für den täglichen Bedarf auch mehrere Kindertagesstätten, Spielplätze und Jugendtreffs, eine Grundschule, diverse Sportvereine sowie Betreuungsangebote für Senioren. Bergheim liegt an der Stadtgrenze zur Bundesstadt Bonn. Berufstätige und Pendler schätzen an der Lage insbesondere die hervorragende Anbindung an das Köln-Bonner Autobahnnetz, den ICE-Bahnhof Siegburg sowie den Flughafen Köln / Bonn der mit dem Auto in nur 15 Minuten zu erreichen ist.

**Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 244.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist  
G.

Objektnummer: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## 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)