

Troisdorf / Mitte

# Helle 2,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

Property ID: 24377023



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

RENT PRICE: 750 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5

Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## At a glance

Property ID	24377023	Modernisation / Refurbishment	2006
Living Space	ca. 75 m <sup>2</sup>	Condition of property	Well-maintained
Available from	01.11.2024	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	2.5	Equipment	Terrace
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1935		

Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	150.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.09.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## The property



Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## The property



Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## The property



Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## The property





Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## The property



Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## The property



Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## A first impression

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1935 bietet eine attraktive Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2,5 Zimmer. Sie eignet sich ideal für Singles und Paare, die zentral und naturnah wohnen möchten. Die Wohnung wurde 2006 letztmalig modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen hellen Flur, der alle Räume praktisch miteinander verbindet. Das Highlight ist das großzügige Wohnzimmer, das dank bodentiefer Fenster reichlich Tageslicht bietet. Von hier aus haben Sie Zugang zu Ihrer eigenen Terrasse, die sich hervorragend zum Entspannen eignet. Die helle Wohnküche ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Sie verfügt über ausreichend Platz für eine Essgelegenheit und bietet eine freundliche und einladende Atmosphäre. Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet genügend Platz für einen großen Kleiderschrank und ein bequemes Bett. Auch hier sorgen zwei große Fenster für eine helle und freundliche Raumatmosphäre. Das moderne Badezimmer überzeugt durch eine Kombination von Badewanne und Dusche, was Ihnen sowohl entspannende Momente als auch eine schnelle und erfrischende Dusche ermöglicht. Die Wohnküche und das Schlafzimmer sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die Zentralheizung und die zusätzliche Fußbodenheizung im Wohnzimmer gewährleisten eine gleichmäßige und wohlige Wärmeverteilung in allen Räumen. Die Wohnung befindet sich in einem 2-Parteien-Haus in angenehmer Nachbarschaft und gepflegter Umgebung. Die Waldrandlage bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen, gleichzeitig erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit. Wenn Sie Interesse an dieser hellen und gut aufgeteilten Erdgeschosswohnung haben, zögern Sie nicht, Kontakt mit uns aufzunehmen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie bei einer Besichtigung vor Ort näher zu zeigen und alle Fragen zu beantworten.

Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## All about the location

TOP Wohnlage im Troisdorfer Zentrum! Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, bequem und schnell öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés zu erreichen. Die Nähe zur Natur und die gute Infrastruktur machen diese Wohnung zu einem attraktiven Wohnort für unterschiedliche Lebensstile. 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. Das Stadtzentrum sowie die Kreisstadt Siegburg und die umliegenden Städte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 24377023 - 53840 Troisdorf / Mitte

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)