

Troisdorf / Mitte

# 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in zentraler Lage

Property ID: 24377019



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

RENT PRICE: 530 EUR • LIVING SPACE: ca. 69,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24377019 - 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: 24377019 - 53840 Troisdorf / Mitte

## At a glance

Property ID	24377019	Rent price	530 EUR
Living Space	ca. 69,36 m <sup>2</sup>	Additional costs	250 EUR
Available from	01.12.2024	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1967		

Property ID: 24377019 - 53840 Troisdorf / Mitte

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	176.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.10.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 24377019 - 53840 Troisdorf / Mitte

## The property



Property ID: 24377019 - 53840 Troisdorf / Mitte

## The property



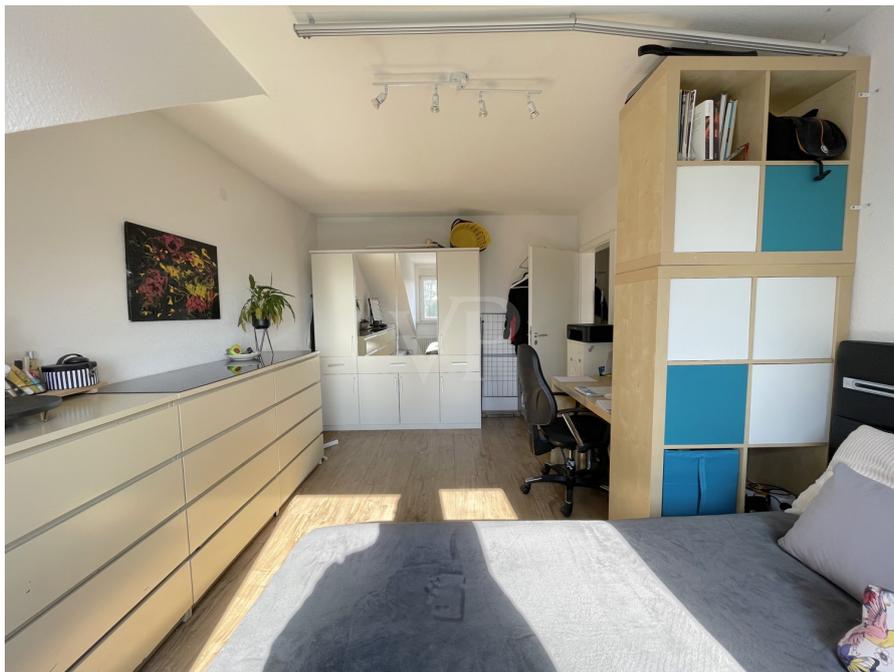
Property ID: 24377019 - 53840 Troisdorf / Mitte

## The property



Property ID: 24377019 - 53840 Troisdorf / Mitte

## The property



Property ID: 24377019 - 53840 Troisdorf / Mitte

## The property



Property ID: 24377019 - 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: 24377019 - 53840 Troisdorf / Mitte

## A first impression

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 1967 errichteten 4-Parteienhaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die angenehme Atmosphäre, die ein optimales Wohngefühl vermittelt. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Zimmer. Dazu gehören zwei ansprechende Schlafzimmer, die genügend Platz für die individuelle Gestaltung und persönliche Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das großzügige Wohnzimmer, inklusive Essbereich, lädt mit seiner freundlichen Ausstrahlung zu geselligen Stunden ein und kann nach eigenen Vorlieben möbliert werden. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und beinhaltet zudem ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. Die Küche verfügt über eine große Durchreiche in den angrenzenden Essbereich, so dass man sich auch während dem Kochen um seine Gäste kümmern und sich weiterhin angenehm unterhalten kann. Die zentrale Lage aller Räume ermöglicht eine logische und komfortable Nutzung des gesamten Wohnbereichs. Durch die Lage der Wohnung im Dachgeschoss bietet diese eine gewisse Abgeschlossenheit und damit eine optimale Privatsphäre. Weiterhin steht der Dachboden zur Alleinnutzung mit ausreichend Fläche zur Verfügung. Ein Trockenraum und ein abschließbarer Keller runden dieses Angebot ab. Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Öl-Zentralheizung, die auch an kälteren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittel Durchlauferhitzer. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die langjährige Pflege und die regelmäßige Instandhaltung der Immobilie gewährleisten eine zeitnahe Bezugsfertigkeit, die potenzielle Mieter sicherlich zu schätzen wissen werden. Gelegen in einem zentralen Stadtteil, bietet diese Wohnung alle Vorzüge einer gut entwickelten städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert. Die Wohnung ist besonders für Paare oder kleine Familien geeignet, die nach einem gemütlichen und funktionalen Zuhause suchen. Diese Immobilie ist genau das Richtige für Sie, wenn Sie eine zentral gelegene Wohnung mit funktionaler Raumaufteilung suchen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Property ID: 24377019 - 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: 24377019 - 53840 Troisdorf / Mitte

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 176.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24377019 - 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)