

Troisdorf

# Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aufzug!

????????? ??????????: 24377030

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????????: 1.050 EUR • ??????????: ca. 89 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 24377030 - 53842 Troisdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24377030 - 53842 Troisdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24377030	????? ??????????	1.050 EUR
????????????	ca. 89 m <sup>2</sup>	????????????	250 EUR
?????????????? ???	01.03.2025	??????????	
????????	2	??????????????	???????
????????	4	????????	WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????
?????????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ??????????????	1973		
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????, 60 EUR (????????????)		

???????? ??????????: 24377030 - 53842 Troisdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	ELECTRICITY	???????? ?????????????? ??????????????	101.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	22.04.2025	????????????? ???????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1973

???????? ??????????: 24377030 - 53842 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377030 - 53842 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377030 - 53842 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377030 - 53842 Troisdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24377030 - 53842 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377030 - 53842 Troisdorf

?? ?????????



??????? ???????: 24377030 - 53842 Troisdorf

??? ?????? ???????????

Die hier angebotene Etagenwohnung, die sich in einem im Jahr 1973 erbauten Mehrfamilienhaus befindet, bietet eine Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 4 Zimmer. Die Raumaufteilung umfasst zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, ein Bad sowie ein Gäste-WC, was ein komfortables Wohnen ermöglicht. Ein viertes Zimmer lässt sich zudem hervorragend als Büro nutzen, was diese Wohnung zum perfekten Angebot für Paare oder eine kleine Familie macht. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der innenliegende Sonnenbalkon, der mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist und als idealer Rückzugsort zum Entspannen und Verweilen im Freien dient. Alle Räume verfügen über elektrische Rollläden, die auch an heißen Tagen für ein angenehmes Wohnklima sorgen und zusätzlichen Komfort bieten. Die helle Einbauküche wird zum Preis von 5.000 € zum Kauf angeboten und bietet neben hochwertigen Elektrogeräten (Herd/Backofen und Kühl-Gefrier-Kombination) ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine geräumige Dusche sowie einen Waschmaschinen-Stellplatz. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, welches die Wohnqualität weiter erhöht. Ein moderner Personenaufzug im Gebäude ermöglicht einen bequemen Zugang vom Keller bis zur Wohnung. Des Weiteren gehört zur Wohnung ein Tiefgaragen-Stellplatz, der Ihnen eine sichere und wettergeschützte Parkmöglichkeit bietet. Damit sind Sie flexibel und unabhängig bei der Wahl Ihrer Fortbewegungsmittel. Besonders praktisch sind der abschließbare Kellerraum und der Fahrradkeller, die zusätzlichen Stauraum bieten und Ihre Besitztümer sicher verwahren. Die Fußbodenheizung wird über eine effiziente Nachtspeicherheizung gesteuert, während das Warmwasser über einen Durchlauferhitzer bereitgestellt wird. Die Wohnung liegt in einer gut angebenen Lage, die einen schnellen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen wichtigen Einrichtungen ermöglicht. Wenn Sie diese ansprechende Immobilie besichtigen möchten oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser gepflegten Wohnung zu verschaffen.

???????? ??????????: 24377030 - 53842 Troisdorf

????????????????? ??? ??????????

- Einbauküche (Kaufpreis 5.000 €)
- innenliegender Sonnenbalkon mit elektrischer Markise
- elektrische Rollläden in allen Räumen
- Tiefgaragen-Stellplatz
- moderner Personenaufzug
- Gäste-WC
- Fahrradkeller
- abschließbarer Kellerraum
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Heizkosten werden direkt mit dem Stromanbieter abgerechnet (ca. 100 € p. Monat)

???????? ??????????: 24377030 - 53842 Troisdorf

??? ??? ??? ????????????

Eine verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn! Troisdorf ist mit ca. 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis. Troisdorf-West ist dabei einer von insgesamt zwölf Ortschaften im Stadtgebiet. Ein beschauliches Wohnambiente zeichnet diese Wohnlage ebenso aus, wie eine gute Infrastruktur aus Geschäften für den täglichen Bedarf. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß zudem den Hauptbahnhof und die Innenstadt von Troisdorf. Ärzte, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Der Standort verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen an die A59 und A565. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) gelangt man in kurzer Zeit in die Domstadt Köln, die Bundesstadt Bonn, die Kreisstadt Siegburg mit ihrem ICE-Bahnhof sowie das Naherholungsgebiet im Siebengebirge. Die umliegenden Nachbarstädte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel sind mit dem Auto oder dem ÖPNV ebenfalls schnell zu erreichen.

??????? ???????: 24377030 - 53842 Troisdorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2025. Endenergieverbrauch beträgt 101.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24377030 - 53842 Troisdorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b Troisdorf  
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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