

Troisdorf (West)

## Modernes Raumwunder für Familien!

????????? ??????????: 24377025



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

???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 126 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 322 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

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

???????? ??????????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

?? ??? ??????

???????? ??????????	24377025	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 126 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	5		
????????????		????? ???????????????	2022
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1991	???????????????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????, WC ?????????????

???????? ??????????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

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

???? ????????????	??????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	13.01.2035	??????????????	
??????????????????		????????	118.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	D
		??????????????	
		????????????	
		???? ??????????????	1991
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

?? ????????



???????? ??????????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

?? ????????



???????? ????????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

?? ????????



???????? ????????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

?? ????????



???????? ?????????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

?? ?????????



???????? ??: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

?? ????????



??????? ???????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

?? ????????



???????? ?????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

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

Zum Verkauf dürfen wir Ihnen heute eine moderne Doppelhaushälfte von 1991 in Troisdorf vorstellen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Troisdorf West. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur der Region. Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück dieses Hauses. Durch die Entfernung einer Trennwand wurde der Raum 2020 erweitert und wirkt nun hell und einladend. Die hochwertige Einbauküche, ebenfalls aus 2020, ist mit modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Der Wohnbereich ist mit langlebigen Fliesen ausgelegt und bietet Zugang zur überdachten Terrasse sowie zum gepflegten Garten. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Angebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss finden Sie drei geräumige Schlafzimmer, die mit modernen Vinylböden ausgestattet sind. Das Tageslichtbad wurde 2018 saniert und präsentiert sich mit einer Wanne, einer Dusche und hochwertigen Sanitärobjekten. Die durchdachte Raumaufteilung macht diese Etage ideal für Familien. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere vielseitig nutzbare Räume. Ob als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Gästebereich – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Das Haus ist voll unterkellert und bietet reichlich Staufläche sowie Platz für Hobby- oder Hauswirtschaftsbereiche. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu gemütlichen Stunden im Garten ein. Der Garten wurde mit einem neuen Zaun eingefriedet und bietet Privatsphäre sowie genügend Platz für Kinder und Gartenliebhaber. Die Immobilie wurde energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Die 2022 installierte Viessmann-Gasheizung sorgt für eine effiziente und wohlige Wärme. Die 2023 in Betrieb genommene PV-Anlage mit 10 kW-Speicher reduziert die Energiekosten erheblich und macht das Haus zukunftssicher. Die installierte Wallbox ermöglicht das einfache Laden eines Elektrofahrzeugs direkt vor Ort. Diese Doppelhaushälfte bietet ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf eine ruhige Lage, moderne Ausstattung und energieeffiziente Technik legen. Durch die umfassenden Modernisierungen ab 2018 ist die Immobilie bezugsfertig und erfordert keinen Renovierungsaufwand. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

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

Ihre Wunschimmobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Lage in Troisdorf-West, in einer ruhigen Anliegerstraße. Der Stadtkern rund um die belebte Fußgängerzone Kölner Straße mit Restaurants, Geschäften, Ärztehäusern und Boutiquen ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, ebenso wie Kindergärten und (weiterführende) Schulen. Größere Supermärkte und Discounter erreicht man fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem PKW. Troisdorf ist mit ca. 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis. Eine verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn. Der Standort verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Bundesautobahnen A59 und A565, was ihn nicht zuletzt für Pendler äußerst attraktiv macht. Mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) gelangt man in kurzer Zeit in die Domstadt Köln, die Bundesstadt Bonn oder das nahe gelegene Siebengebirge. Das Stadtzentrum von Troisdorf, die Kreisstadt Siegburg mit ICE-Bahnhof sowie die umliegenden Städte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel lassen sich ebenfalls hervorragend erreichen.

??????? ???????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 118.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

???????? ??????????: 24377025 - 53840 Troisdorf (West)

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

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

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)