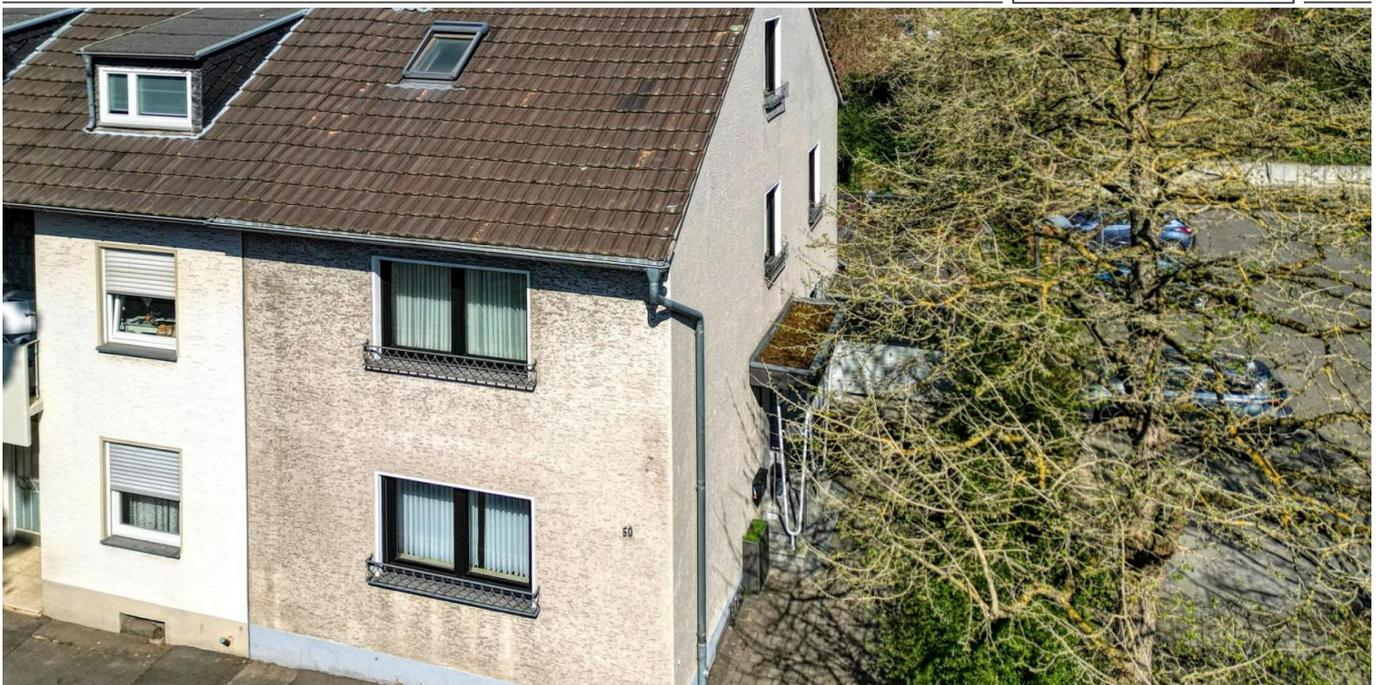


Troisdorf

## Raumwunder in Stadtnähe!

Número da propriedade: 25377006



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

PREÇO DE COMPRA: 368.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 230 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25377006	Preço de compra	368.000 EUR
Área	ca. 135 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 70 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1965		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	228.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.01.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## O imóvel



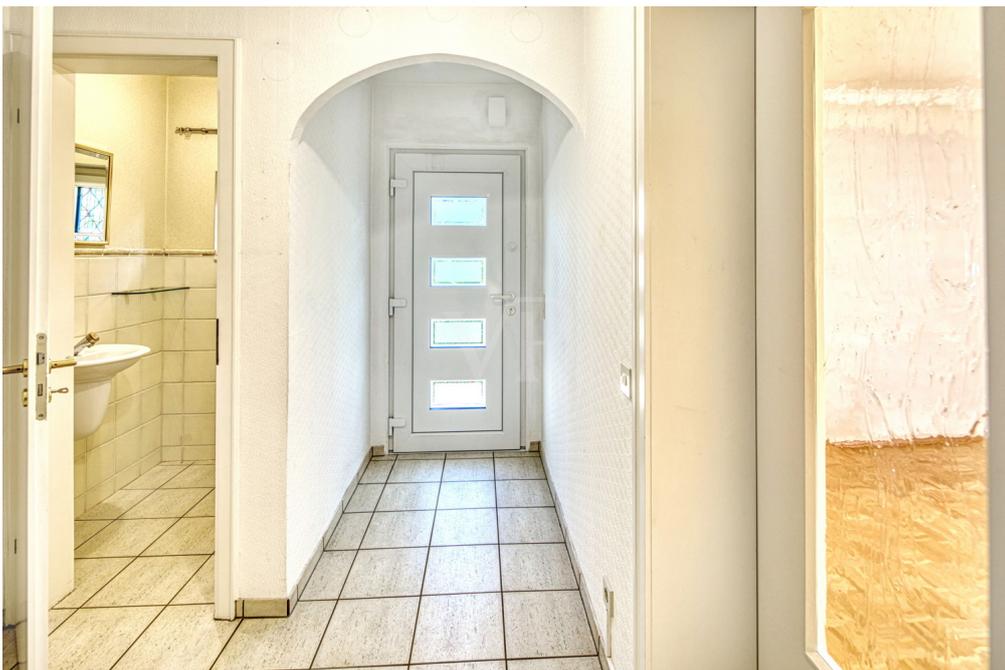
Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## O imóvel



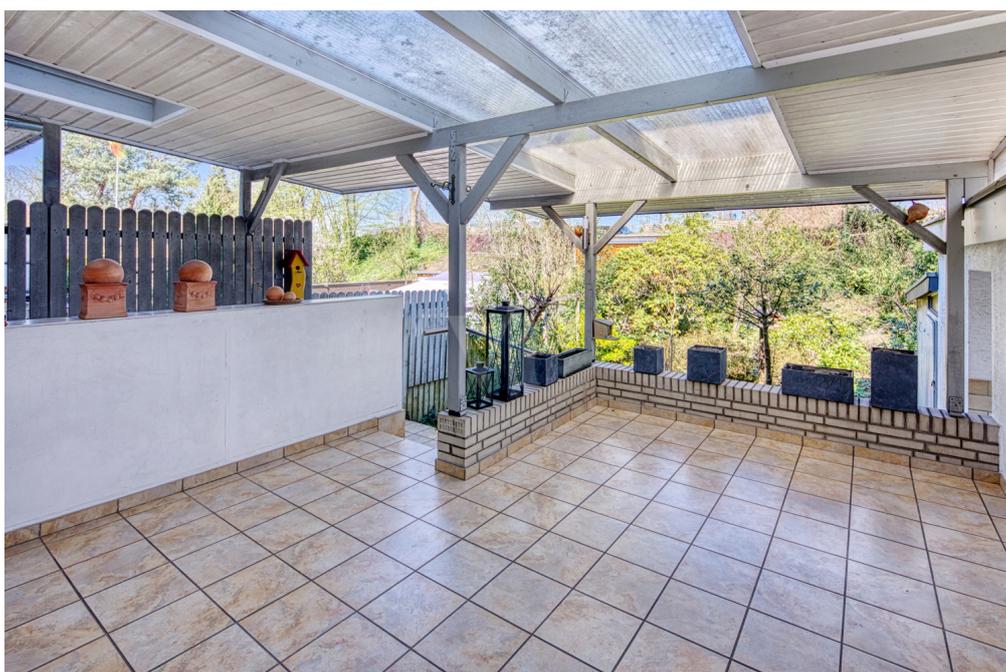
Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1965 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> auf einem ca. 230 m<sup>2</sup> großen Grundstück – perfekt für alle, die Raum für individuelle Gestaltungsideen suchen. Das Haus präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen, jedoch gepflegten Zustand. Die Substanz ist solide, liebevolle Details aus der Bauzeit verleihen dem Objekt einen besonderen Charakter und bieten gleichzeitig die ideale Basis für eine persönliche Modernisierung. Mit insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus viel Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe. Drei großzügige Schlafzimmer machen es sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen attraktiv – sei es mit Bedarf an Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und machen den morgendlichen Ablauf angenehm stressfrei. Besonders erwähnenswert sind die charmanten Details im Inneren, die den nostalgischen Flair des Hauses unterstreichen und es zu etwas Besonderem machen. Die Ausstattung ist einfach, bietet jedoch durch ihre gepflegte Bausubstanz vielfältige Möglichkeiten zur Aufwertung und individuellen Umgestaltung. Der Garten bietet Raum für kreative Ideen: Ob gemütliche Sitzecke, Spielwiese, eigener Gemüsegarten oder blühende Oase – hier ist alles möglich. Die angrenzende überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal für sonnige Nachmittage oder gesellige Grillabende. Für behagliche Wärme im ganzen Haus sorgt eine regelmäßig gewartete Zentralheizung, die zuverlässig und effizient ihren Dienst verrichtet. Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses besondere Zuhause bereithält. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie Sie aus diesem Haus Ihren persönlichen Wohlfühlort machen können. Ein Zuhause mit Geschichte – bereit für eine neue Zukunft. Vielleicht Ihre?

Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## Tudo sobre a localização

Ein herausragendes Merkmal dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Troisdorf. Dieser zentrale Verkehrsknotenpunkt bietet vielfältige Verbindungen und ist ideal für Pendler. Die S-Bahn-Linien S12 und S13 verbinden Troisdorf direkt mit Köln und Bonn. Die S13 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an den Flughafen Köln/Bonn in unter zehn Minuten. Die Regionalexpress-Linien RE8 und RE9 bieten schnelle Verbindungen in Städte wie Koblenz, Aachen und Siegen. Neben den Bahnverbindungen ist das Busnetz in Troisdorf hervorragend ausgebaut. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe und bieten zusätzliche Mobilitäts-Optionen innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden. Die kurze Distanz zum Troisdorfer Stadtzentrum ermöglicht es den Anwohnern, die vielfältigen Angebote der Innenstadt bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. In der Innenstadt finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen, die den Alltag bereichern und für eine hohe Lebensqualität sorgen. Für Autofahrer ist die Anbindung ebenfalls ideal: Die Autobahn A59 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Köln, Bonn und zum Flughafen. Trotz der zentralen Lage müssen Bewohner nicht auf Erholungsmöglichkeiten verzichten. Der nahegelegene Oberlärer Park sowie die Wahner Heide laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten ein. Fazit: Die Lage vereint die Vorzüge urbanen Lebens mit exzellenten Verkehrsanbindungen. Die Nähe zur Innenstadt, die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr sowie die schnellen Wege zu Autobahnen machen sie besonders attraktiv für Pendler und all jene, die eine zentrale Wohnlage schätzen.

Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 228.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número da propriedade: 25377006 - 53842 Troisdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)