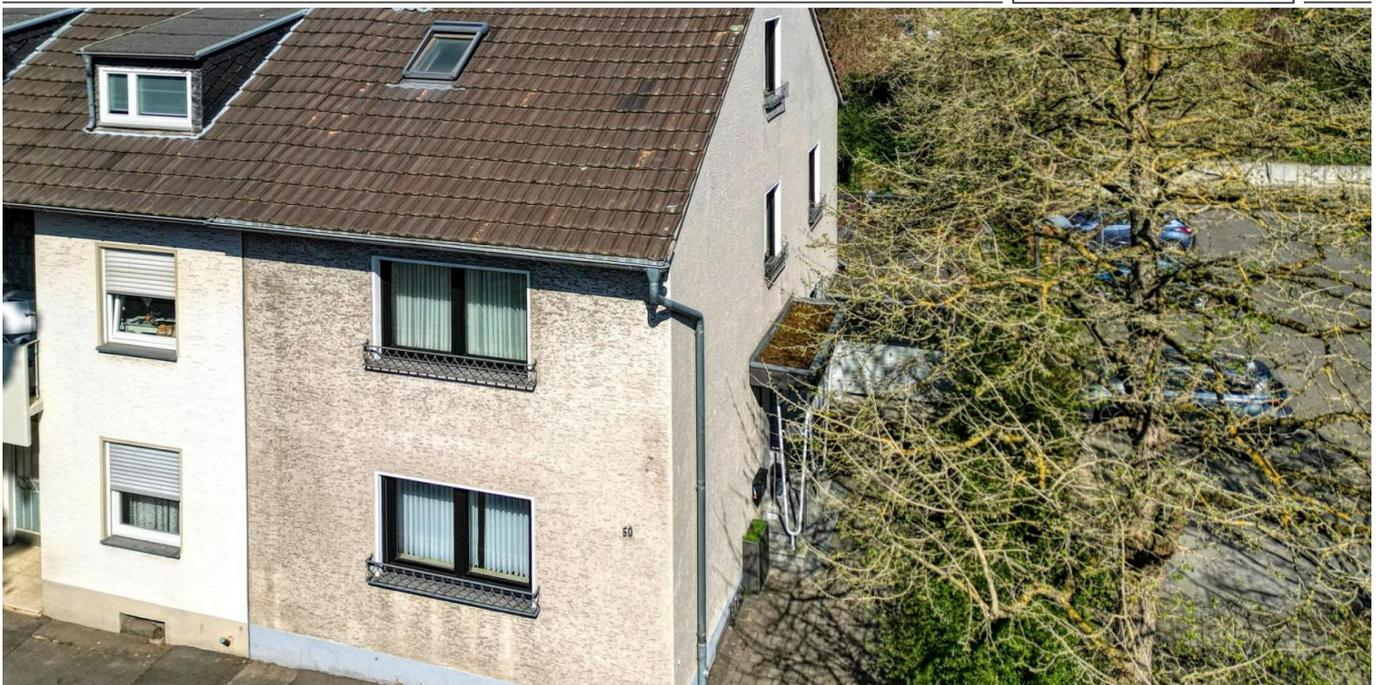


Troisdorf

# Raumwunder in Stadtnähe!

Property ID: 25377006



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

**PURCHASE PRICE: 368.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 230 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

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

Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## At a glance

Property ID	25377006
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	368.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	228.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.01.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## The property



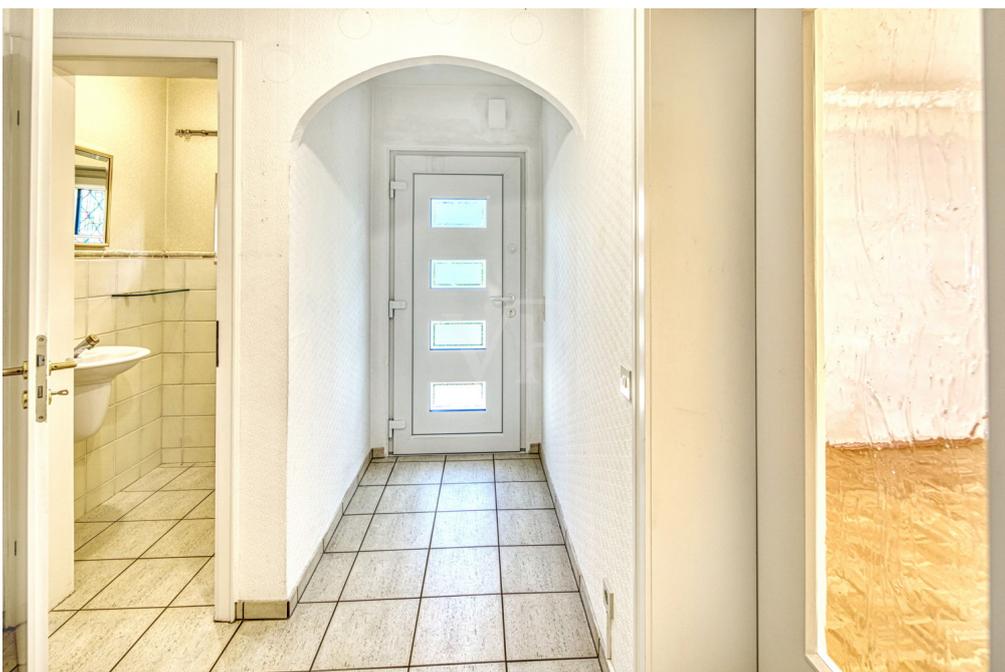
Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## The property



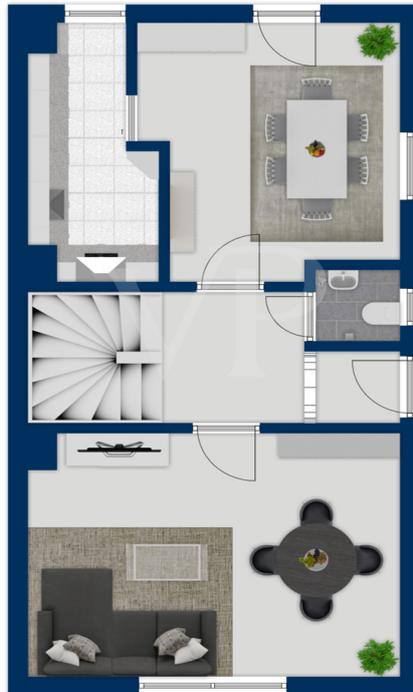
Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## The property



Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 25377006 - 53842 Troisdorf

## A first impression

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?

Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## All about the location

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.

Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## Other information

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.

Property ID: 25377006 - 53842 Troisdorf

## 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)