

Troisdorf

# Hochwertige Maisonette-Wohnung im Zentrum von Troisdorf

Property ID: 23377011



RENT PRICE: 1.440 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5

Property ID: 23377011 - 53840 Troisdorf

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

Property ID: 23377011 - 53840 Troisdorf

## At a glance

Property ID	23377011	Condition of property	Completely renovated
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>	Construction method	Solid
Available from	06.06.2024	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	4.5	Equipment	Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2009		

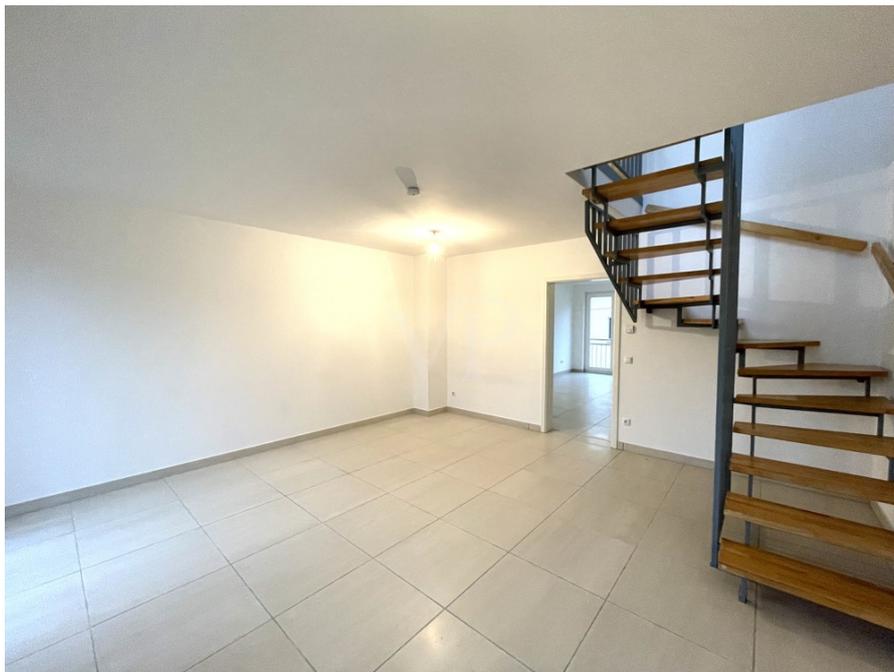
Property ID: 23377011 - 53840 Troisdorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	77.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.06.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 23377011 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 23377011 - 53840 Troisdorf

## The property



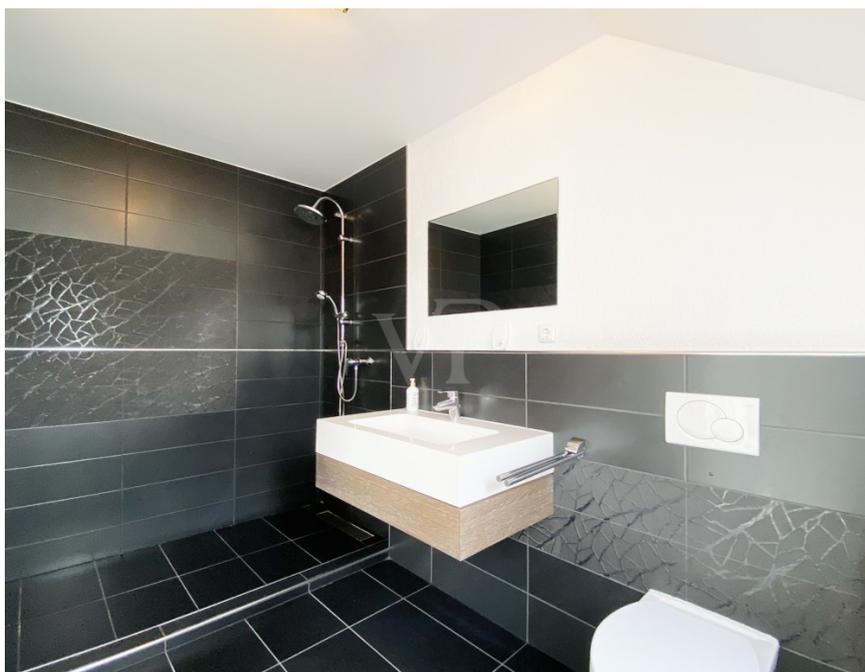
Property ID: 23377011 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 23377011 - 53840 Troisdorf

## The property



Property ID: 23377011 - 53840 Troisdorf

## The property

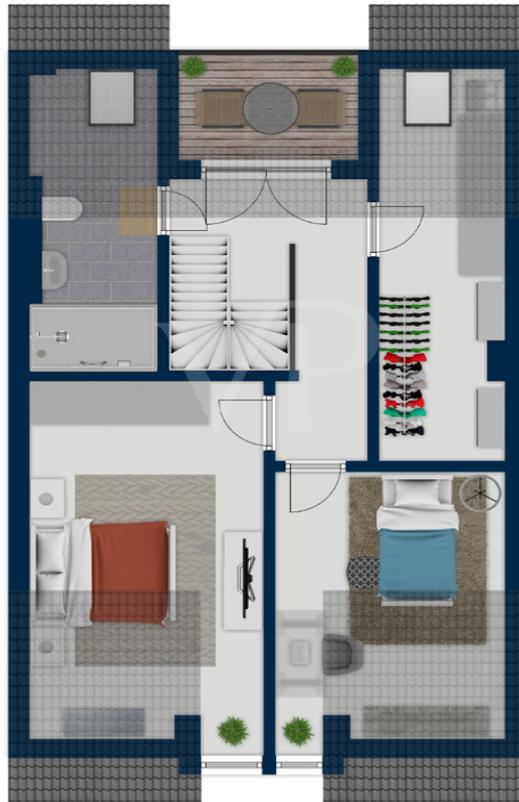


Property ID: 23377011 - 53840 Troisdorf

# Floor plans



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: 23377011 - 53840 Troisdorf

## A first impression

Diese hochwertige Maisonette-Wohnung aus dem Jahre 2009 vereint modernes Design und Komfort auf einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>. Die bodentiefen Fenster lassen die Zimmer hell und freundlich wirken und garantieren so eine tolle Wohnatmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich auf der unteren Ebene bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz zur individuellen Entfaltung. Ebenso auf dieser Wohnebene befindet sich eines der beiden Bäder, ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne zum Entspannen und Wohlfühlen. Über die innenliegende Treppe gelangt man auf die obere Wohnebene, auf der sich zwei geräumige Schlafzimmer, ein weiteres Schlaf-, Arbeits- oder Ankleidezimmer sowie ein Duschbad befinden. Auch der Austritt auf den uneinsichtigen Stadt-Balkon ist von hier aus möglich. Eine weitere Treppe führt schließlich hinauf in die Mansarde mit großen Dachflächen-Fenstern. Dieser offene Bereich eignet sich ideal zur temporären Nutzung z.B. als Kinder-Spielzimmer. Ein zusätzlicher Kellerraum ist ebenfalls vorhanden. Diese attraktive Wohnung ist das perfekte Zuhause für Paare oder Familien mit bis zu zwei Kindern, die zentral und modern wohnen möchten und dabei das Haus-im-Haus-Gefühl einer Maisonett-Wohnung zu schätzen wissen. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 23377011 - 53840 Troisdorf

## Details of amenities

Die Wohnung bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- großer und offenen gestalteter Wohn- und Essbereich
- zwei moderne Tageslicht-Bäder mit Badewanne und Flachdusche
- bodentiefe Fensterfronten in allen Wohnräumen
- Balkon (S/O-Lage)
- Fußbodenheizung
- teilweise elektrische Rollläden
- abschließbarer Kellerraum

Property ID: 23377011 - 53840 Troisdorf

## All about the location

TOP Wohnlage im Troisdorfer Zentrum! Schulen und Kindergärten sind fußläufig ebenso zu erreichen, wie Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof! 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. Stadtzentrum sowie die Kreisstadt Siegburg und die umliegenden Städte Sankt Augustin, Hennef und Niederkassel sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Property ID: 23377011 - 53840 Troisdorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2027. Endenergieverbrauch beträgt 77.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23377011 - 53840 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)