

Troisdorf / Bergheim

# Geräumige Doppelhaushälfte in direkter Nähe zur Siegaue

CODE DU BIEN: 23377020



PRIX D'ACHAT: 387.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,99 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 254 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23377020
Surface habitable	ca. 121,99 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	387.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	25.10.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	300.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



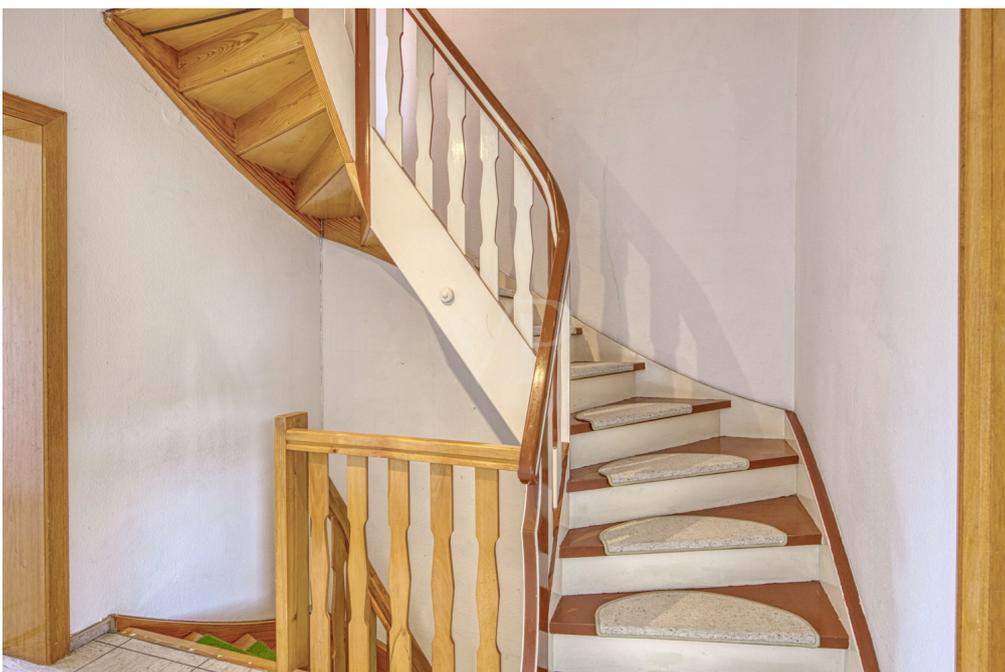
CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

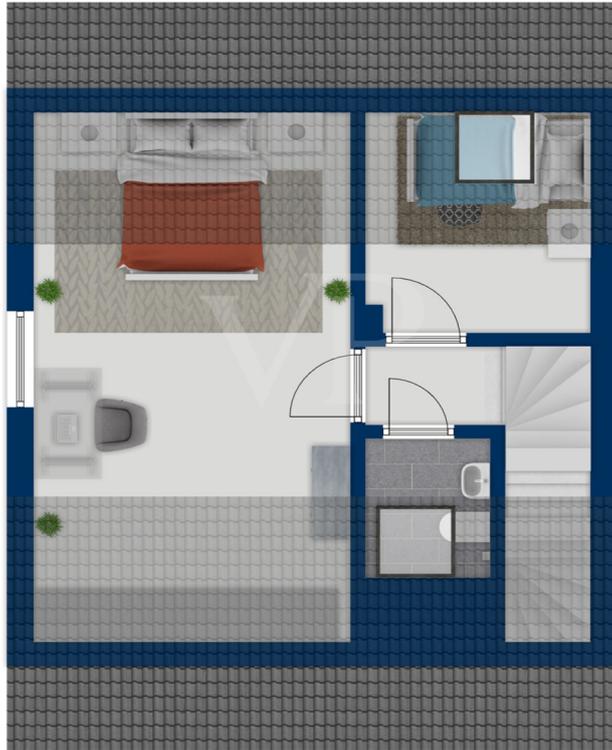
## Plans d'étage



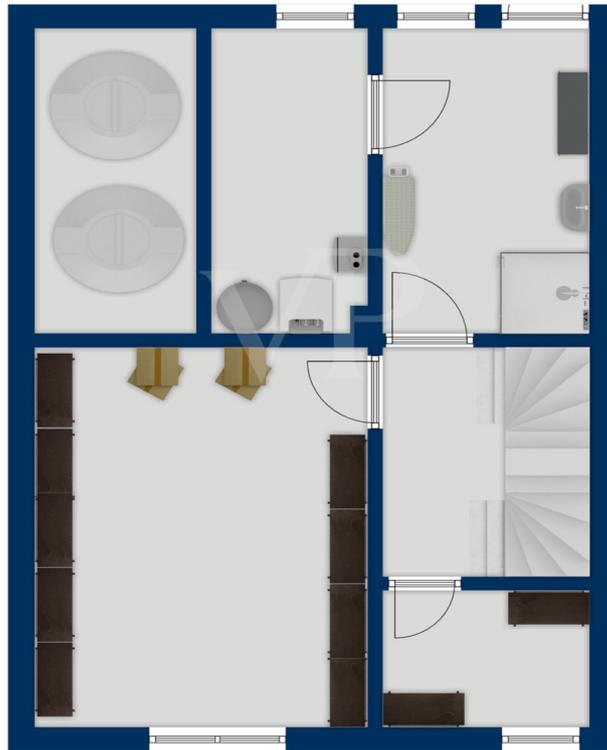
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Une première impression

Zum Verkauf steht diese geräumige Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 254 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer und 4 Schlafzimmer, ideal für eine Familie oder als großzügiges Zuhause für Paare. Aus dem Wohnzimmer gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung, auf der Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen. Die Immobilie wurde im Jahr 1973 erbaut. Die derzeitige Ausstattung bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss, das zusätzlichen Wohnraum bietet und flexibel genutzt werden kann. Zudem ist das Haus vollständig unterkellert, wodurch weiterer Raum als Staufläche oder für private Hobbys zur Verfügung steht. Die Doppelhaushälfte besticht durch ihre Lage in der Nähe der Siegaue, einem beliebten Naherholungsgebiet, das ganzjährig Spaziergänger, Freizeitsportler und Pferdeliebhaber zu Outdoor-Aktivitäten einlädt. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend, wodurch Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in der Nähe. Diese Immobilie ist besonders geeignet für Menschen, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause sind und gleichzeitig Wert auf eine ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung legen. Der Ausbau des Dachgeschosses und der voll unterkellerte Raum bieten zusätzlichen Platz für individuelle Bedürfnisse und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu können.

**CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim**

## Tout sur l'emplacement

Naturnahe Lage in Troisdorf-Bergheim! Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer naturnahen Lage im schönen Troisdorfer Stadtteil Bergheim nahe der Siegaue. Schulen und Kindergärten sind ebenso fußläufig zu erreichen wie kleinere Nahversorger. Auch Supermärkte und Discounter sind nicht weit entfernt. Über den Zubringer L269 erreicht man die Bonner Nordbrücke und die Autobahnen 565, 555 und 59 in wenigen Minuten, was die Lage für Pendler besonders attraktiv macht. Aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in kurzer Zeit in die Bundesstadt Bonn oder in die umliegenden Städte Troisdorf, Siegburg und Niederkassel. Troisdorf, mit ca. 79.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis, besticht durch ihre zentrale Lage zwischen Köln und Bonn und ihre hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Die Stadt bietet eine ideale Mischung aus städtischem Leben und ländlicher Ruhe, was sie zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort macht. Die verkehrsgünstige Lage mitten in der Wirtschaftsregion Köln/Bonn sorgt für ein stetes Wachstum.

CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 300.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 23377020 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)