

Troisdorf / Bergheim

# Traumwohnung in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 24377004



PRIX DE LOYER: 1.545 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137,11 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

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

CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24377004
Surface habitable	ca. 137,11 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4.5
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage, 80 EUR (Location)

Type	Maisonette
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	244.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.12.2030	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Une première impression

Diese traumhaft schöne Wohnung ist Teil eines 2017 und 2021 umfassend sanierten Zweifamilienhauses in ruhiger Lage von Troisdorf-Bergheim. Das Gebäude wurde im Jahr 1964 fertiggestellt und präsentiert sich heute in einem modernen Design mit gehobener Ausstattungsqualität. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über 4.5 Zimmer sowie 2 Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der private Hauseingang mit eigenem Treppenhaus, der den Bewohnern ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und einem Einfamilienhauses in nichts nachsteht. Der neu geplante Grundriss verteilt sich auf ca. 137 m<sup>2</sup> und erfüllt alle Ansprüche an exklusives und modernes Wohnen. Das Zentrum der Wohnung liegt in der ersten Etage. Hier befinden sich im vorderen Bereich zwei Schlafzimmer sowie ein luxuriös ausgestattetes Tageslicht-Bad mit Wanne und begehbare Regendusche. Über den Flur erreicht man die offene maßgefertigte Küche mit modernen Marken-Einbaugeräten, die dem zukünftigen Mieter zur eigenverantwortlichen Nutzung überlassen wird. Über den angrenzenden Essbereich gelangt man ins helle Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterelementen, die sich über die gesamte Breite zur großen Loggia hin öffnen lassen. Speziell in den Sommermonaten wird so der Außenbereich geschickt in den Wohnbereich integriert. Alle Wohnräume auf dieser Ebene wurden mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet. Moderne Fliesen im Bad unterstreichen den hervorragenden ersten Eindruck. Über das Treppenhaus erreicht man das Dachgeschoss des Hauses, welches im Zuge der Umbaumaßnahmen ebenfalls vollständig saniert wurde. Hier entstand auf ca. 38 m<sup>2</sup> ein gemütlicher Rückzugsort mit zwei offenen Räumen und einem eigenen Duschbad, welcher sich vielseitig nutzen lässt. Ob als privater Bereich mit Wohn- und Schlafzimmer für Gäste, größere Kinder oder als großzügiges Homeoffice - all dies ist hier problemlos möglich. Wichtig zu wissen: Alle Räume verfügen über LAN-Anschlüsse sowie überdurchschnittlich viele Steckdosen. Eine Glasfaser-Leitung für schnelles Internet liegt bereits im Haus und kann sofort genutzt werden. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen großen Kellerbereich zur Alleinnutzung sowie eine Garage und einen Außenstellplatz direkt am Haus. Diese Wohnung eignet sich perfekt für Paare oder Familien mit einem Kind, die auf der Suche sind nach einer großzügigen, modernen Wohnung und denen dabei zugleich eine ruhige Lage, Privatsphäre und eine gehobene Ausstattung wichtig sind. Zögern Sie nicht, und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.



CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Détails des commodités

Es erwarten Sie folgende Ausstattungsmerkmale:

- ? eigener Hauseingang
- ? privates Treppenhaus
- ? 2017 & 2021 umfassend saniert
- ? moderne Raumaufteilung
- ? hochwertige Bodenbeläge
- ? Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Wanne
- ? Garage und PKW-Stellplatz am Haus
- ? Glasfaseranschluss
- ? großzügige (teils) überdachte Loggia
- ? eigener Kellerbereich

**CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim**

## Tout sur l'emplacement

Naturnahe Lage in Troisdorf-Bergheim! Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einer beliebten und ruhigen Lage im Troisdorfer Stadtteil Bergheim unweit der Siegauen, einem beliebten Erholungsgebiet in malerischer Landschaft. Der Ort selbst hat ca. 5.700 Einwohner und bietet neben einem Nahversorgungszentrum, Restaurants und Geschäften für den täglichen Bedarf auch mehrere Kindertagesstätten, Spielplätze und Jugendtreffs, eine Grundschule, diverse Sportvereine sowie Betreuungsangebote für Senioren. Bergheim liegt an der Stadtgrenze zur Bundesstadt Bonn. Berufstätige und Pendler schätzen an der Lage insbesondere die hervorragende Anbindung an das Köln-Bonner Autobahnnetz, den ICE-Bahnhof Siegburg sowie den Flughafen Köln / Bonn der mit dem Auto in nur 15 Minuten zu erreichen ist.

CODE DU BIEN: 24377004 - 53844 Troisdorf / Bergheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 244.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist

Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist

G.

CODE DU BIEN: 24377004 - 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)