

Troisdorf

## 3-Zimmer-Stadtwohnung mit Aufzug und Blick

????????? ??????????: 24377007



???? ??????: 248.000 EUR • ??????????: ca. 113 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ???????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ???????????????????

???????? ??????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24377007	????? ???????	248.000 EUR
????????????	ca. 113 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????????? ??? ????????????	2	??????	?????????????????? ?????????, ??????????
??????????	1		
????? ?????????????	1972		
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 44 EUR (????????????)		

???????? ??????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????	123.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.09.2028	????????????? ?????????????	
????? ???????????	?????	????????????? ????????????? ?????????????	D

???????? ??????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



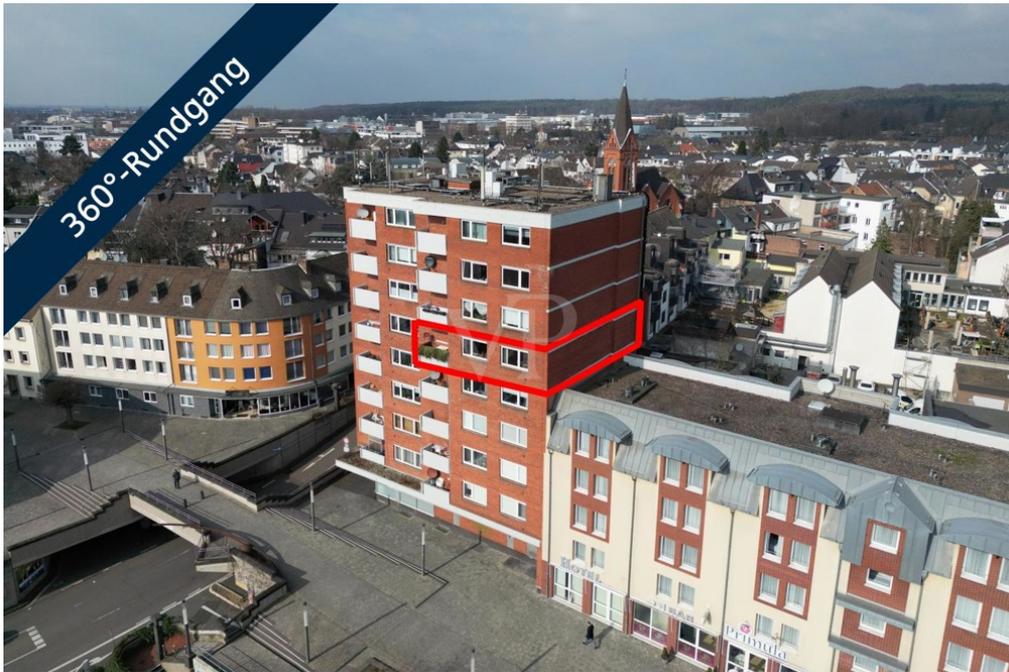
???????? ??????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

??????? ????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

??? ?????? ???????????

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in der fünften Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Das Objekt besticht durch eine Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer. Ein großzügiges Dusch- und Wannenbad sowie ein Gäste-WC sorgen für den nötigen Komfort im Alltag. Die Wohnung ist hervorragend geschnitten und überzeugt durch helle Räume mit einem angenehmen Ambiente. Ein Balkon bietet eine wunderbare Möglichkeit, im Freien zu entspannen und den Fernblick zu genießen. Zur Ausstattung der Immobilie gehört unter anderem ein Aufzug, der bequem vom Erdgeschoss bis zur Etage führt. Ein Tiefgaragenstellplatz steht optional zur Miete zur Verfügung, so dass das Parken kein Problem darstellt. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gemütlichen und gut geschnittenen Immobilie sind. Die Lage des Hauses bietet alle Möglichkeiten, Erledigungen des Alltags auch zu Fuß zu bewältigen - Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich unmittelbar in der Nähe. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als ein ideales Zuhause für Käufer, die Wert auf eine gute Raumaufteilung, helle Räume und einen gepflegten Zustand legen. Der praktische Grundriss und die angenehmen Wohlfühlatmosphäre machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung.

???????? ??????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

??? ??? ??? ????????????

Zentrale Wohnlage! 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.

??????? ????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24377007 - 53840 Troisdorf

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b Troisdorf  
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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