

Exposé

Dachgeschosswohnung in Troisdorf

4-Zimmer-DG-Wohnung in Troisdorf in sehr guter Lage



Objekt-Nr. OM-376559

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **236.000 €**

Ansprechpartner:
Tarik Tell

Schloßstraße 3
53840 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,40 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die charmante Obergeschoss-Wohnung mit Empore befindet sich in einem Reihennittelhaus, das im Jahr 1936 in Massivbauweise mit Satteldach erbaut und 1960 umfangreich erweitert wurde. Insgesamt verfügt das Objekt über drei Wohneinheiten, sowie eine Gewerbeeinheit, in der ein emissionsfreier Backbetrieb mit Gastronomie betrieben wird.

Die Wohnung befindet sich im 3. OG (72,45 qm) und verfügt über eine Empore (10,95 qm Nutzfläche) mit großen Dachflächenfenstern (eines davon mit geteiltem Flügel), die für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen und Aussicht auf die Umgebung ermöglichen.

Auf der Fläche von insgesamt 83,40 qm befinden sich vier Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer. Das Highlight der Wohnung ist die Empore, die über eine Holztreppe im Wohnbereich erreichbar ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die separate Küche ist durch neue weiße Wandfliesen zeitlos und modern für Ihre neue Einbauküche vorbereitet, während das Badezimmer mit Dusche und einer Eckbadewanne zum Verweilen und Entspannen einlädt. Für Stauraum sorgt ein Keller mit einer Nutzfläche von 10,95 qm. Die Wohnung wurde im Jahr 1999 und 2024 teilweise saniert und erneuert, um den modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Hier gibt es keinen Makler oder Zwischenhändler, Verkauf und Abwicklung erfolgen direkt und damit provisionsfrei vom und mit dem Eigentümer!

Lage

Die Lage am Beginn der Fußgängerzone in der Innenstadt von Troisdorf bringt es mit sich, dass sich eine Vielzahl von Geschäften, aber auch Ärzte und Apotheken, Restaurants etc. in unmittelbarer Nähe befinden.

Gleiches gilt für Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. Auch Universitäten sind aufgrund der guten Verkehrsanbindung leicht zu erreichen.

Für die Freizeitgestaltung gibt es zahlreiche Angebote in der näheren Umgebung und weiteren Umgebung, sei es in Troisdorf oder den nahegelegenen Städten Bonn und Köln.

Dabei befindet sich die Wohnung nur wenige Gehminuten von der Burg Wissem entfernt, wo die idyllische Wahner Heide beginnt, in der Sie in eine andere Welt eintauchen.

Gleichzeitig ist die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr hervorragend; den Bahnhof erreichen Sie in wenigen Gehminuten, die Autobahnen A59, A560 und A3 befinden sich in der Nähe und bieten hervorragende Verbindungen in alle Richtungen. Dieser Standort vereint auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnaher Ruhe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausfront

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badzimmer mit Eckbadewanne

Exposé - Galerie



Dusche und Eckbadewanne



Empore

Exposé - Galerie



Empore



Blick Richtung Norden

Exposé - Galerie



Blick Richtung Süden



Kellerraum

Exposé - Galerie



Hof vor Fertigstellung



Exposé - Galerie



Fußgängerzone

Exposé - Galerie



Fußgängerzone

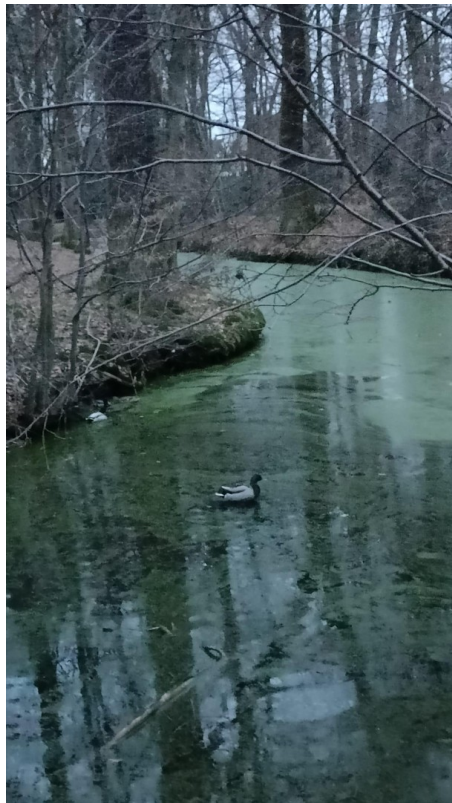


Spielplatz bei Burg Wissem

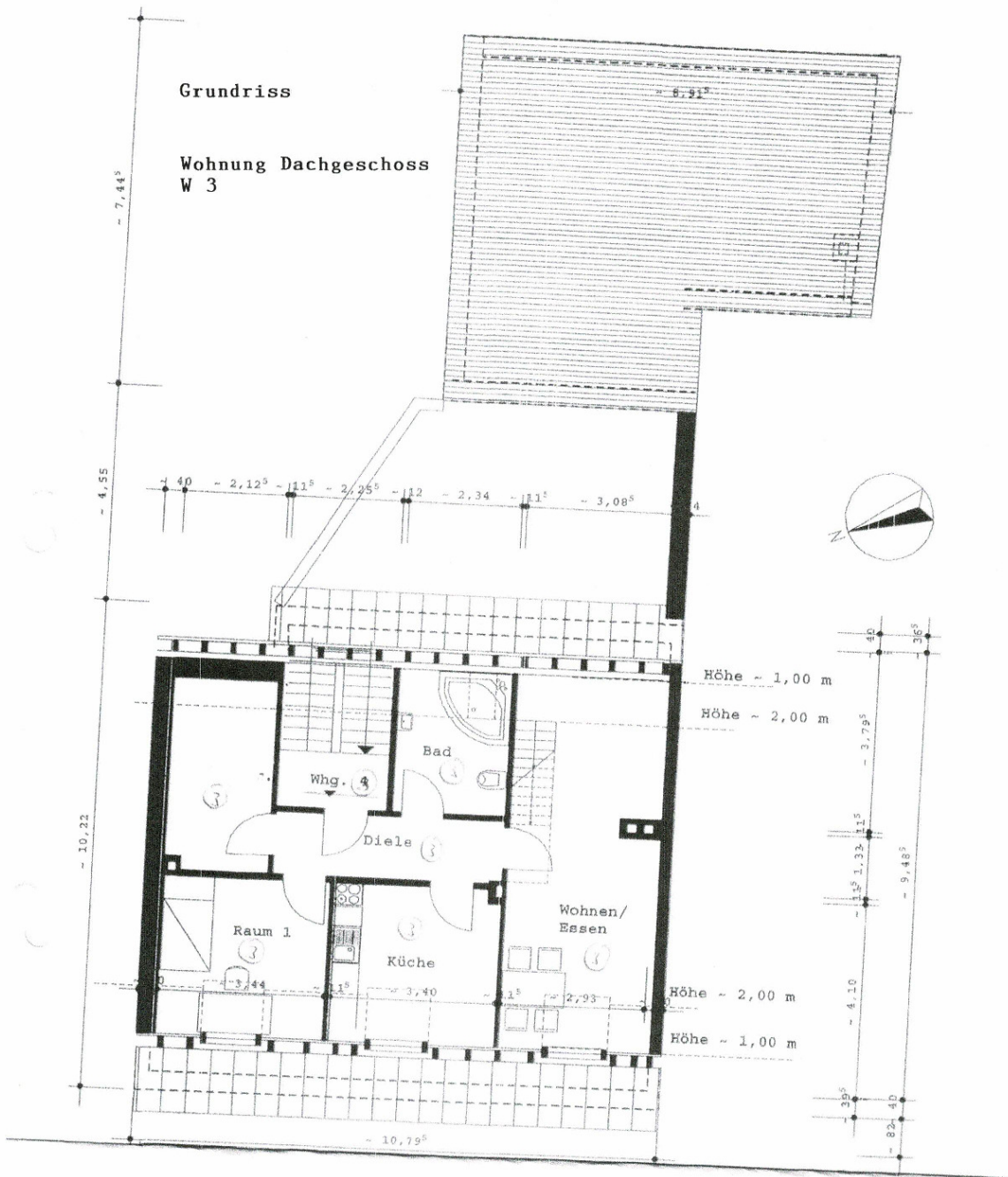
Exposé - Galerie



Tierpark bei Burg Wissem



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

