



MANNELLA  
IMMOBILIENSERVICE

MANNELLA \*Geschmackvolles  
Familienwohnen im Zentrum\*  
Neuwertiges Haus in absolut ruhiger  
Zentrallage



37663370

Im Grund 10g  
53840 Troisdorf  
Deutschland



## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>PLZ</b>	53840
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Troisdorf
<b>Regionaler Zusatz</b>	Rhein-Sieg
<b>Wohnfläche</b>	ca. 143 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 50 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 259 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Kaufpreis</b>	410.000,00 €
<b>Provision</b>	3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt)
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Boden</b>	Laminat, Fliesen, Marmor
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	4
<b>Stellplätze</b>	2 Tiefgaragenstellplätze
<b>Ansprechpartner</b>	Frau Svenja Klinke
	Mannella Immobilienservice
	Kölner Str. 35-37
	53840 Troisdorf
	Tel.: 02241-1699926
	Mobil: 0177-7029614
	E-Mail: <a href="mailto:klinke@mannella-immobilien.de">klinke@mannella-immobilien.de</a>
	Homepage: <a href="http://www.mannella-immobilien.de">www.mannella-immobilien.de</a>



## Beschreibung

Das neuwertige Reihenendhaus wurde 2009 auf einem 4439 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsgrundstück für mehrere Reihenhäuser errichtet, unter dem die Tiefgarage gelegen ist.

Rund 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei sehr geschmackvolle, hochwertig ausgestattete Ebenen und werden durch eine im Kellergeschoss gelegene Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> ideal ergänzt.

Die Immobilie gefällt nicht nur durch ihre zentrale und dennoch sehr ruhige Lage, sondern auch insbesondere durch ihren familienfreundlichen Schnitt, helle großzügige Räume und die ansprechende moderne Gestaltung.

Das mit edlem Granitboden ausgelegte Erdgeschoss setzt sich aus einem modernen Gäste-WC, einer mit Einbauküche versehene Küche (die gegebenenfalls zum Wohnzimmer hin geöffnet werden könnte) und dem lichtverwöhnten Wohnzimmer zusammen. Beinahe raumbreite bodentiefe Fensterelemente ermöglichen den Zugang zur nach Westen gerichteten Terrasse und dem angrenzenden eigenen Garten.

Eine ebenfalls mit Granit versehene Treppe mit hochwertigem Edelstahlgeländer führt Sie in das schrägenfreie Obergeschoss, das drei Schlafzimmer von guter Größe und das Badezimmer beherbergt. Im modern gestalteten Badezimmer mit Fenster stehen sowohl Badewanne als auch Dusche zur Verfügung.

Das im Dachgeschoss gelegene Studiozimmer lässt sich ideal als weiteres Schlafzimmer verwenden. Im nachträglich eingebauten separaten WC ist auch die kürzlich erneuerte Gastherme, die auch für die Warmwasserbereitung sorgt, installiert. Ein großer Sonnenbalkon mit Edelstahlgeländer lässt Sie hier bis in den Abend hinein die Sonne genießen.

Neben reichlich Staufläche befindet sich im Kellergeschoss eine Waschküche mit Fensterbelüftung.

Von den beiden Tiefgaragenstellplätzen aus haben Sie durch den Keller direkten Zugang zu Ihrem Haus.

Der Garten ist pflegeleicht mit Rasenfläche angelegt und durch Koniferen und einen Zaun eingefriedet.

## Ausstattung Beschreibung

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und die Daten werden nachgereicht.

Innenbilder und Grundrisse folgen...



## Sonstige Angaben

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen.....  
..... und suchen den passenden Käufer?

Unabhängig davon, ob Sie aktuell oder erst in unbestimmter Zeit Ihre Immobilie verkaufen möchten, ist eine fundierte Beratung bares Geld wert. Die erfahrenen Immobilienmakler von Mannella Immobilienservice wissen, worauf es beim professionellen Verkauf Ihrer Immobilie ankommt.

Für ein kostenfreies und informatives Beratungsgespräch stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

[www.mannella-immobilien.de](http://www.mannella-immobilien.de)

02241-1699926

[klinke@mannella-immobilien.de](mailto:klinke@mannella-immobilien.de)

## Objekttitel

MANNELLA \*Geschmackvolles Familienwohnen im Zentrum\* Neuwertiges Haus in absolut ruhiger Zentrallage



## Bildergalerie



Wohnzimmer mit Granitboden



Küche



Diele / Treppe



Eckansicht Vorderseite



Bad mit Badewanne \& Dusche



Wohnzimmer



## Bildergalerie



Wohnen \& Essen



Eckansicht Hausreihe



Treppe OG/DG



Rückansicht



Studiozimmer mit Balkon



Küche



## Bildergalerie



Bad



Gäste-WC



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Küche



## Bildergalerie



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Rückansicht



WC am Studiozimmer

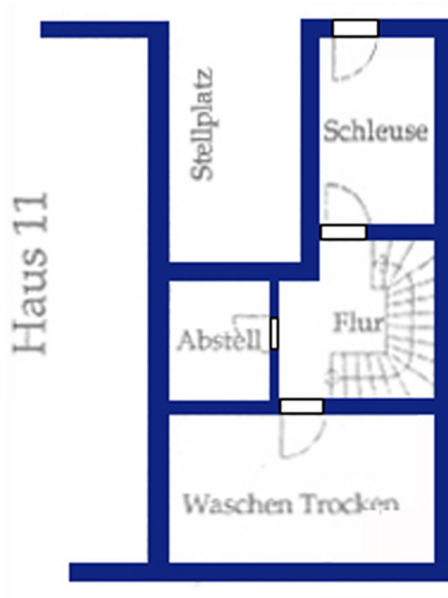


Schlafzimmer

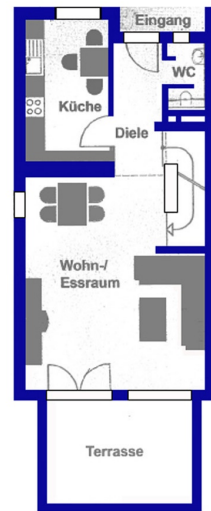




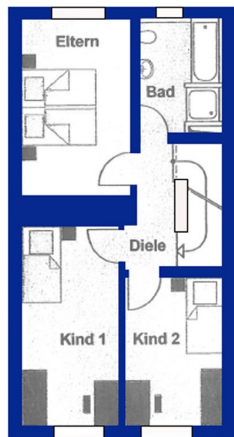
# Bildergalerie



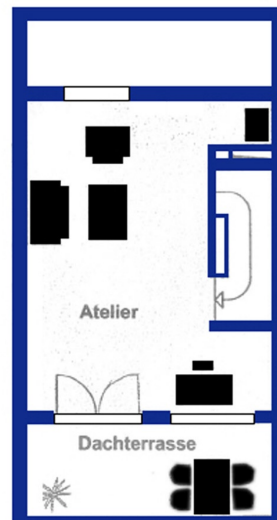
Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



**MANNELLA**  
IMMOBILIENSERVICE

**Ihr Ansprechpartner**

Frau Svenja Klinke

Mannella Immobilienservice

Kölner Str. 35-37

53840 Troisdorf

Tel.: 02241-1699926

Mobil: 0177-7029614

Homepage: [www.mannella-immobilien.de](http://www.mannella-immobilien.de)

E-Mail: [klinke@mannella-immobilien.de](mailto:klinke@mannella-immobilien.de)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.