

Exposé

Wohnung in Troisdorf

**3-Zimmer mit Balkon & Garten – saniert, ruhige Lage,
EBK**



Objekt-Nr. OM-444919

Wohnung

Vermietung: **839 € + NK**

Ansprechpartner:
Familie Kisla

Adolf-Friedrich-Straße 29
53840 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Baujahr | 1966 | Mietsicherheit | 2.500 € |
| Etagen | 3 | Übernahme | ab Datum |
| Zimmer | 3,00 | Übernahmedatum | 01.07.2026 |
| Wohnfläche | 65,00 m ² | Zustand | saniert |
| Energieträger | Gas | Badezimmer | 1 |
| Nebenkosten | 145 € | Etage | 1. OG |
| Heizkosten | 60 € | Heizung | Etagenheizung |
| Summe Nebenkosten | 205 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines 6-Parteien-Haus kann zum 1.07.2026 bezogen werden. Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle, gut nutzbare Räume. Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit Markise, der zum Entspannen einlädt. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller, ein Speicherabteil sowie ein Waschkeller. Eine Teilfläche des Garten ist für die eigene Nutzung vorgesehen. Die vorhandene Einbauküche ist Bestandteil der Wohnung und wird für 75€ mit vermietet. Die Warmmiete von 1044€ ergibt sich aus der Kaltmiete von 839€ + Nebenkosten von 205€.

Anfragen:

Um den Auswahlprozess effizient zu gestalten, bitten wir Interessenten, bereits bei der ersten Anfrage einige kurze Angaben zu machen. Dazu zählen der gewünschte Einzugstermin, die Anzahl der einziehenden Personen sowie das ungefähre Haushaltsnettoeinkommen.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche mit Elektrogeräten sowie ein neues Badezimmer. Hochwertiger Laminatboden in allen Wohnräumen und Fliesen in Flur, Bad und Küche. Im Flur, Bad und Küche sind praktische Einbauleuchten installiert. Alle Räume wurden im Zuge der Sanierung neu tapeziert und gestrichen. Das Badezimmer ist hell gestaltet und mit hochwertigen Marken-Armaturen ausgestattet. Die Gasheizung wurde Anfang 2025 erneuert und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Ein Kabel-Internetanschluss ist bis in die Wohnung verlegt und ermöglicht eine schnelle und stabile Internetnutzung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Lage

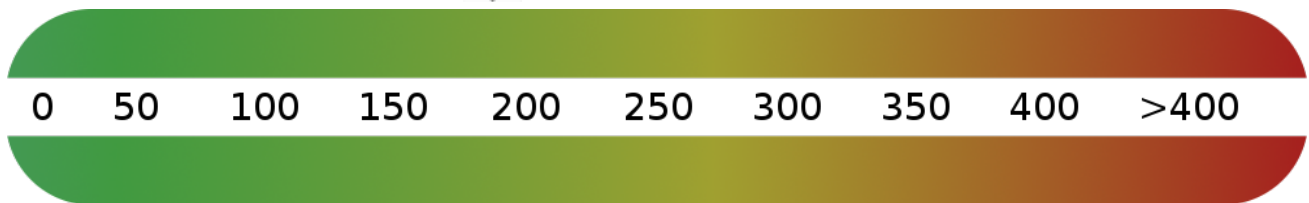
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Innenstadt ist ebenfalls fußläufig in etwa 15 Minuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 Metern Entfernung. Über die nahegelegene B56 besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A560, A59 und A3. Öffentliche Stellplätze stehen direkt vor dem Haus sowie in der umliegenden Straße zur Verfügung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 189,80 kWh/(m ² a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |



Exposé - Galerie



Badezimmer WC

Exposé - Galerie



Flur Bad



Flur Eingangstür/Küche

Exposé - Galerie



Küche Tür



Küche Fenster

Exposé - Galerie



Flur Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Fenster



Schlafzimmer Balkonfenster

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer Fenster



Zimmer Türe

Exposé - Galerie



Balkon



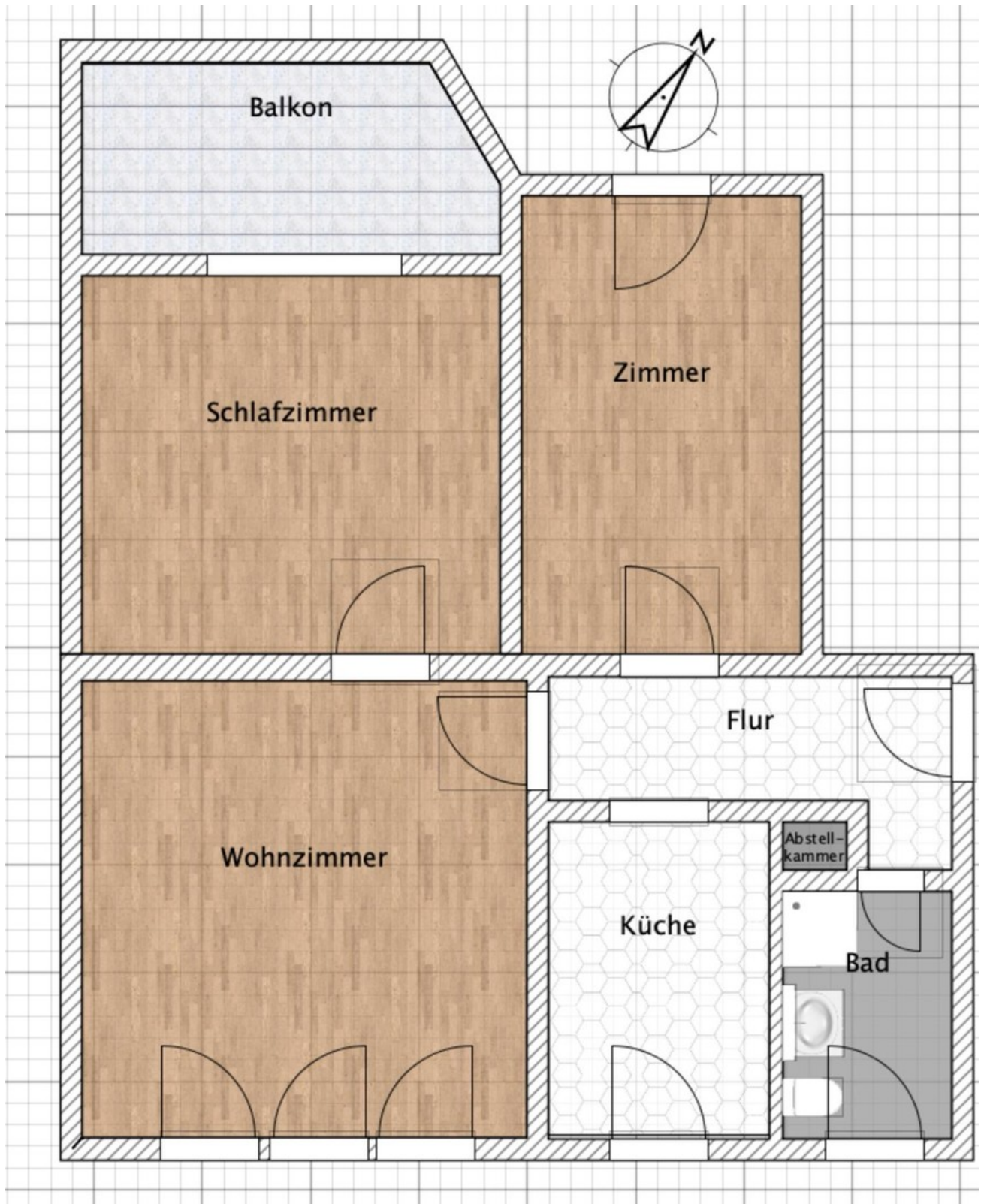
Keller Heizung

Exposé - Galerie



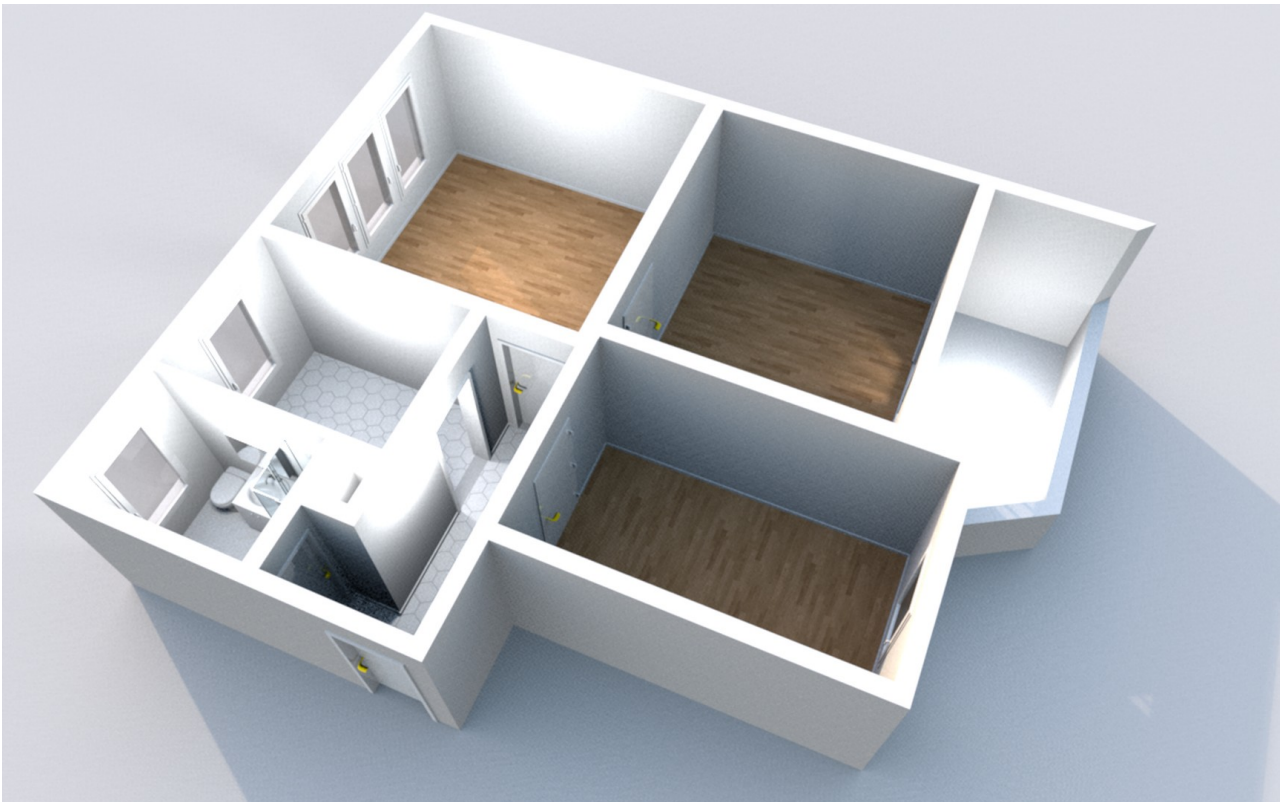
Keller Fenster

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3D