

Exposé

Erdgeschosswohnung in Troisdorf

Lichtdurchflutete 4-Zi-Garten-Wohnung mit EBK zentral in Spich Bahnhof



Objekt-Nr. **OM-447714**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.295 € + NK**

Ansprechpartner:
André Breuer

Pfarrer-Werr-Straße, 40
53842 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	125,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	220 €	Garagen	1
Heizkosten	100 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	320 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.885 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eine helle Wohnung, in der neben einem Kinderzimmer auch noch ein separates Home Office möglich ist?

Sie möchten auch mal in Ihrem eigenen pflegeleichten Garten frische Luft genießen?

Sie wissen eine luxuriöse Ausstattung wie ein modernes Bad, was zu Wellness und Entspannung einlädt zu schätzen?

Dann sollten Sie sich dieses Angebot mal genauer anschauen.

Ausstattung

Moderner und sehr funktionaler Grundriss

Pflegeleichter Garten zur alleinigen Nutzung

Helle Wohnküche mit Zugang zur Terrasse

Die vorhandene ca. 2 Jahre alte Nobilia Einbauküche mit Bauknecht E Geräten kann optional von den aktuellen Mietern zu 5.000 Euro VB übernommen werden. Dies ist aber keine Voraussetzung für das Zustandekommen eines Mietvertrags.

Wellness Bad mit Wanne und Regendusche, gefliest mit großformatigen Villeroy & Boch Feinsteinzeug

Hochwertige Eichenoptik Böden im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro.

Wände sind mit einem baubiologisch hochwertigen und Allergikerfreundlichen Kalkputz veredelt

Der Anstrich erfolgte mit Bio Silikatfarbe (Schimmelhemmend)

Sicherheitseingangstür mit 3 Fach Verriegelung und Schallschutz

Sämtliche Außenwände sind mit Innendämmung ausgerüstet.

Neue Schüco Fenster 3 fach Isolier- und Schallverglasung

Sparsame LED Spots in allen Räumen

Waschküche zur Nutzung durch 3 Parteien

Eigener Kellerraum

Carport Stellplatz 80 Euro

Optional kann noch eine große Garage für 120 Euro / Monat angemietet werden.

Beheizt wird das Gebäude über Gasbrennwert Zentralheizung aus 2025.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte beschreiben Sie sich und Ihre Situation / Motivation der Wohnungssuche bereits bei der ersten Kontaktaufnahme.

Haustierhaltung ist nicht erlaubt.

Raucher sind nicht erwünscht.

Lage

Zentrale Lage direkt am Bahnhof Troisdorf Spich, damit optimale Erreichbarkeit des ÖPNV

Alle Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Perfekte Autobahnanbindung in 2 min erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Garten zur alleinigen Nutzung



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kleines Zimmer

Exposé - Galerie



Kleines Zimmer



Mittleres Zimmer

Exposé - Galerie



Mittleres Zimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Dusche mit Nische



Küche

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Anhänge

1. Selbstauskunft (Muster)

Mieter-Selbstauskunft

Ich/ Wir sind an der Anmietung des Objektes

Adresse/ Lage:

ab dem schon/ erst ab dem interessiert.

Mir/ Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/ wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

	Mietinteressent/in	2. Mietinteressent/in
Name, Vorname (ggfls. Geburtsname)		
Geburtsdatum		
aktuelle Anschrift <small>Straße PLZ Ort</small>		
Telefon-Nummer/ Mobilfunk		
Email-Adresse (freiwillig)		
ausgeübter Beruf		
mtl. Nettoeinkommen		
derzeitiger Arbeitgeber <small>Name Anschrift Telefon seit wann beschäftigt?</small>		
derzeitiger Vermieter <small>Name Anschrift Telefon</small>		

Außer mir/ uns sollen noch weitere Personen die Wohnung beziehen nein ja

Name, Anschrift	Geburtsdatum	Verwandtschaftsverhältnis

	Mietinteressent	2. Mietinteressent
Bestehen Mietrückstände aus bisherigen Mietverhältnissen?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
In den letzten fünf Jahren wurde ein Räumungstitel gegen mich erwirkt <small>(falls ja, wann)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
In den letzten fünf Jahren wurde Zwangsvollstreckung gegen mich eingeleitet <small>(im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
In den letzten fünf Jahren habe ich eine eidesstattliche Versicherung abgegeben <small>(falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
In den letzten fünf Jahren wurde ein Insolvenzverfahren gegen mich eröffnet <small>(falls ja, wann)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Vorstrafen/ Haftbefehl <small>(im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Ich beziehe Sozialleistungen zur Zahlung der Miete/ Kautions <small>(falls ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt? <small>(falls ja, Zweck angeben)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Tierhaltung beabsichtigt? <small>(falls Haustiere beabsichtigt: Tierart/ Rasse)</small>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

I. Ich/ Wir erkläre(n), dass ich/ wir in der Lage bin/ sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie Miete nebst Nebenkosten, zu leisten.

II. Ich/ Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

III. Ich/ Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG die Schufa-Verbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.

IV. Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Auskünfte nicht mehr benötigt werden - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich zu vernichten.

Ort, Datum

Mietinteressent/ in

2. Mietinteressent/ in
