

# Exposé

## Wohnung in Troisdorf

### Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Spich



Objekt-Nr. **OM-452560**

#### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nils Reinartz

Brückenstraße 8a  
53842 Troisdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.07.2026
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	40 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im gut gepflegten Mehrfamilienhaus Brückenstraße 8a bieten wir eine helle 2-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss zur Neuvermietung an. Die Wohnung befindet sich im rückwärtigen Teil des Gebäudes und verfügt über einen eigenen Balkon in Süd-Ost-Lage – ideal zum Erholen im Grünen.

Die ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind funktional aufgeteilt: Die Küche, das Bad sowie die Wohn- und Schlafbereiche sind mit Laminat- und Fliesenböden ausgestattet.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenso wie ein abschließbarer Kellerraum der Wohnung zugeordnet. Im gemeinsamen Wasch- und Trockenraum befinden sich 2 Plätze für eine Waschmaschine und bei Bedarf einen Trockner. Die Verbräuche werden separat erfasst und der Wohnung zugewiesen.

## Ausstattung

Es handelt sich um ein ruhiges 9-Parteien-Haus im gepflegten Zustand.

Im Rahmen einer laufenden Heizungsmodernisierung wird eine Luft-Wärmepumpe mit Gasunterstützung installiert – damit erreicht das Objekt Energieeffizienzklasse A, was niedrige Heizkosten und eine nachhaltige Energieversorgung bedeutet. Der Austausch der Heizungsanlage wird voraussichtlich zum Zeitpunkt des Einzugs abgeschlossen sein.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer in der Wohnung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Die vorhandene Küche kann von den Vormietern übernommen werden.

Große und exotische Haustiere sind grundsätzlich nicht erwünscht.

Aufgrund der Vielzahl von Anfragen senden Sie bitte eine kurze Beschreibung Ihrer Lebenssituation, Arbeitsstelle und Einkommen mit der Bewerbung mit. Anfragen ohne konkrete Hintergründe können wir leider nicht berücksichtigen.

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße der B8 in Troisdorf-Spich mit sehr guter Verkehrsanbindung:

Ca. 600 m zum Bahnhof Spich (S12/S19 Richtung Köln und Siegburg)

Ca. 300 m zur Bushaltestelle Spichbuschstraße (Linie 505)

Ca. 2 km zur Autobahn A59 (Abfahrt Köln-Lind)

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Grünanlagen sind fußläufig erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2



Rückansicht Gebäude

# Exposé - Grundrisse

