

Exposé

Wohnung in Troisdorf

3-Zimmer-Wohnung mit Loft-Charakter, Erstbezug nach Vollsanierung



Objekt-Nr. OM-468462

Wohnung

Vermietung: **1.595 € + NK**

Ansprechpartner:
Anett Düringer

Klevstr. 4
53840 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	102,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.785 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese rund 102,8 m² große 3-Zimmer-Wohnung wurde im Zuge einer umfassenden Umbaumaßnahme komplett und sehr hochwertig saniert – das Ergebnis ist ein Wohngefühl wie im Neubau, eingebettet in eine gewachsene, zentrale Innenstadtlage. Ein Aufzug bringt Sie bequem direkt in Ihre Etage.

Das Herzstück ist der großzügige, offene Wohn-/Essbereich: Ein echter Hingucker ist die Industrial-Style-Glastrennwand aus schwarzem Stahlrahmen mit satiniertem Glas, die den Raum elegant gliedert, ohne Licht zu nehmen. Eine bodentiefe Fensterfront taucht den Wohnbereich in Tageslicht – ein Wohngefühl, das man sonst eher aus modernen Stadtlofts kennt.

Die Sanierung steht faktisch kurz vor dem Abschluss. Lediglich die Innentüren sowie kleine Teile der Fußleisten werden in den kommenden Wochen noch fertiggestellt. Schon jetzt geben wir Ihnen jedoch die Möglichkeit, diese besondere Wohnung kennenzulernen – ein Einzug ist bereits zum 01.07. möglich.

Ausstattung

- Aufzug im Haus – komfortabel bis in die Etage
- Industrial-Style-Loft-Glastrennwand (schwarzer Stahlrahmen, satiniertes Glas) im Wohnbereich
- Bodentiefe Fensterfront – viel Tageslicht und großzügige Raumwirkung
- Grundhaft neu saniert – technisch und optisch neuwertig
- Neue Elektroinstallation über Standard: großzügige Anzahl an Steckdosen und Schaltern in jedem Raum
- Netzwerkanschluss (LAN) in jedem Zimmer – ideal für Homeoffice und smartes Wohnen
- Edle Großformatfliesen 60 × 120 cm im warmen, modernen Betonlook
- Neue Durchlauferhitzer sowie Badheizkörper für schnellen Warmwasserkomfort
- Hochwertiger SPC-Vinylboden der Marke Parador in heller Eiche – fußwarm, robust, edel
- Küchenzeile bereits passend verfließt inkl. neuer Sanitäranschlüsse – Wunschküche direkt einbaubar
- Beheizung über Heizkörper in allen Räumen
- Zwei komplett neue Bäder mit ebenerdiger Eck-Glasdusche, wandhängendem WC und modernem Waschtisch
- Neue Fenster in den Schlafräumen – mehr Komfort, spürbar besserer Schallschutz
- Balkon
- TG-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage optional zusätzlich anmietbar

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Barrierefrei

Sonstiges

Hausverwaltung

Anett Düringer

Westwall 23

46282 Dorsten

Tel. 02362 99 99 535

St.Nº 359/5085/6246

Lage

Die Wohnung liegt im Herzen von Troisdorf, direkt an der Fußgängerzone (Klevstraße / Kölner Platz). Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Ärzte und Dienstleister erreichen Sie bequem zu Fuß.

Der Bahnhof Troisdorf mit schneller Verbindung nach Köln und Bonn ist in wenigen Minuten erreichbar; über die A59/A560 sind das Umland sowie der Flughafen Köln/Bonn gut angebunden. Eine Lage, die urbane Nähe mit kurzen Wegen verbindet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Außen

