

Exposé

Maisonette in Troisdorf

Maisonette-Wohnung mit Klimaanlage in Spich



Objekt-Nr. OM-470677

Maisonette

Vermietung: **1.034 € + NK**

Ansprechpartner:
Tobias Koch

Rosmarinheide 18a
53842 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	79,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	65 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Tiefgarage, Balkon, Klimaanlage, Küchenzeile, Kaminofen, 2 Bäder. Ideal für ein kinderloses Paar.

Diese attraktive Maisonette-Wohnung bietet auf 79 m² Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Die offene Raumgestaltung auf zwei Ebenen schafft ein besonderes Wohngefühl und bietet viel Platz für individuelles Wohnen. Das tiefe Balkonfenster und der Erker im Wohnzimmer lassen viel Licht herein. Durch Fenster in zwei Himmelsrichtungen sowohl im Wohn- als auch Schlafzimmer hat man den gesamten Tag über eine angenehme Lichtatmosphäre. Zur kalten Jahreszeit spendet der Kaminofen Wärme und man genießt das Licht der tanzenden Flammen. Bei heißem Wetter sorgt die Klimaanlage für schlafreiche Nächte.

Es sind zwei Badezimmer vorhanden; eines mit Dusche und eines mit Badewanne. Beide Badezimmer haben ein WC und ein Fenster zum Lüften.

Auf dem Balkon zur Südseite genießt man nach einem anstrengenden Arbeitstag die Sonne; dank der ausfahrbaren Markise auch aus dem Schatten heraus.

Bitte beachtet, dass es eine Maisonette-Wohnung ist und somit das Wohnzimmer (unten) und Schlafzimmer (oben) nur mit einer Treppe und ohne Tür verbunden sind. In Bezug auf Geräusche ist es daher wie ein Raum zu verstehen und nach meinem Verständnis nicht für ein Wohnen mit Kindern geeignet.

Den Tiefgaragenstellplatz erreicht man über den Keller. Egal wie das Wetter ist: man kommt trockenen Fußes zum Auto, Eiskratzen gehört der Vergangenheit an und auch im Sommer wartet ein kühles Auto auf einen. Wenn der Haushalt ein zweites Auto haben sollte, dann findet sich auf der Straße immer ein Parkplatz. Den Tiefgaragenparkplatz sollte ich laut Angaben des Portals aus Gründen der Vergleichbarkeit aus der Kaltmiete herausrechnen. Hier kämen nochmal 65 € hinzu. Die Wohnung kann nur mit Tiefgarage gemietet werden und nicht ohne.

Zum Hauseingang gehören lediglich 2 Parteien. Es ist ein eigener Kellerraum mit viel Abstellfläche sowie eine gemeinschaftliche Waschküche vorhanden. In der Waschküche können eine Waschmaschine und ein Trockner übereinander gestellt werden (siehe Foto. Das Foto ist nur ein Beispiel, Waschmaschine und Trockner werden nicht mitvermietet).

Es stehen DSL, Kabel und Glasfaser zur Auswahl. Bei Interesse kann der bestehende Internetvertrag Vodafone Kabel 1000 günstig übernommen werden. Da es ein Altvertrag ist, würdet ihr die Anschlussgebühr von 50 € und monatlich 15 € sparen. An dem Standort hatte ich nie Probleme mit Vodafone.

Die Nebenkosten sind natürlich stark abhängig von dem eigenen Heizverhalten. Ich habe 160 € für ein Paar angesetzt, weil ich bereits von vielen Leuten gehört habe, dass sie lieber etwas wiederbekommen statt nachzahlen zu müssen. Ein Single würde weniger Nebenkosten vorausszahlen. Für das Jahr 2025 hat die Hausverwaltung umlagefähige Kosten von monatlich 100 € ausgerechnet, aber das war auch eine sparsame Person. Die normalen Heizkosten für 2018 waren 5,46 €/qm. Natürlich sind die Zahlen heute nicht mehr aktuell, aber für einen Vergleich taugen die was: Schlecht gedämmt 15,85 €, Durchschnitt in Deutschland 11,18 €, gut gedämmt 7,42 €.

Ausstattung

Die Küchenzeile mit Elektrogeräten wird mitvermietet und ist in der Kaltmiete enthalten. Dazu zählen auch die Reparatur oder der Austausch der Elektrogroßgeräte (Spülmaschine, Kühlschrank, Herd und Ofen, Dunstabzugshaube). Der Kühlschrank ist in 2022 neu angeschafft worden und hat 390 L kombiniertes Fassungsvermögen.

Deckenlampen in jedem Raum sind vorhanden. Natürlich können die Lampen ausgetauscht werden. Den Kleiderschrank im Schlafzimmer lasse ich auf Wunsch stehen. Lampen und Kleiderschrank müssen nicht abgekauft werden; die bekommt ihr kostenlos.

Wenn ihr Bett, Couch und Fernseher habt, könnt ihr einziehen. Bei Interesse kann ich vielleicht sogar noch einen Fernseher auftreiben und einbauen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme bitte kurze Info beifügen wie viele Personen einziehen, Benennung des Berufs und ab wann ein Einzug ideal wäre. Danke

Die Kaution muss auf Wunsch nicht in einer Summe zu Beginn gezahlt werden, sondern kann auf 3 Raten aufgeteilt werden.

Lage

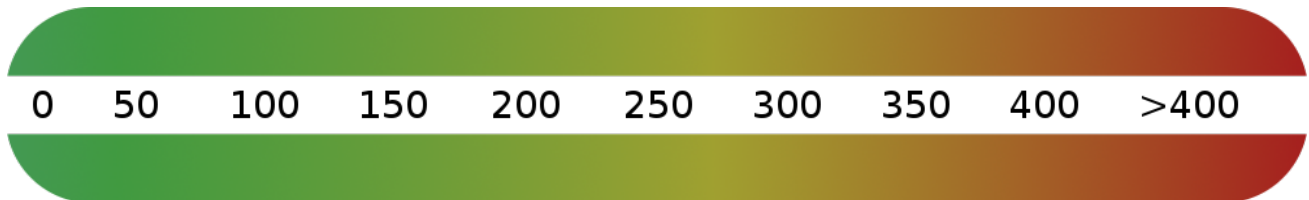
Die Wohnung ist am Ende einer Sackgasse und damit ruhig gelegen. Die Straße, zu der die Tiefgaragenausfahrt führt, ist eine Nebenstraße als 30er-Zone. Innerhalb von 5 Minuten ist man zu Fuß im Wald, mit dem Fahrrad beim Supermarkt und mit dem Auto auf der Autobahn.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	94,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Schlafzimmer aktuell

Exposé - Galerie



Wohnzimmer aktuell



Wohnzimmer aktuell

Exposé - Galerie



Schlafzimmer aktuell



Schlafzimmer eingerichtet

Exposé - Galerie



Schlafzimmer eingerichtet



Badezimmer oben aktuell

Exposé - Galerie



Badezimmer unten aktuell



Blick auf Erker eingerichtet

Exposé - Galerie



Blick auf Balkon eingerichtet



Kaminofen eingerichtet

Exposé - Galerie



Wohnzimmer eingerichtet



Wohnzimmer eingerichtet

Exposé - Galerie



Balkon



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Waschküche



Keller