

Exposé

Wohnung in Troisdorf

Vollsanierete 3ZKB mit großem Balkon im Herzen von Troisdorf



Objekt-Nr. OM-473843

Wohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:
Anett Düringer

Kölner Platz 2
53840 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| Baujahr | 1985 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 4 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 102,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 1. OG |
| Summe Nebenkosten | 300 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Miete Garage/Stellpl. | 100 € | Heizung | Zentralheizung |
| Mietsicherheit | 4.470 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese rund 102,9 m² große 3-Zimmer-Wohnung wurde im Zuge einer umfassenden Umbaumaßnahme komplett und sehr hochwertig saniert. Sie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und edlen, modernen Materialien.

Über den Eingangsbereich gelangt man rechtseitig in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Der überdachte Balkon ist der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien, zum Frühstück, Entspannen oder für laue Sommerabende.

Die offene Küche besticht durch einen modernen Fliesenspiegel, in der gesamten Wohnung wurde hochwertiger Parador-Vinylboden verlegt.

Im rückseitig gelegenen Bereich liegen Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer. Neue große Fenster ziehen sich über die gesamte Zimmerbreiten und bieten Helligkeit.

Das Bad – linksseitig vom Eingang gelegen – ist mit einer ebenerdigen Glasdusche, modernem Waschtisch und einem wandhängenden WC ausgestattet.

Ein funktionaler Abstellraum vervollständigt Ihren Wohnraum.

Das gesamte Objekt wird mit einer Gaszentralheizung beheizt.

Zur zentralen Lage des Objektes in der Troisdorfer Fußgängerzone können wir Ihnen optional in der hauszugehörigen Tiefgarage einen KFZ-Stellplatz anbieten.

Die Sanierung steht faktisch kurz vor dem Abschluss. Lediglich die Innentüren sowie kleine Teile der Fußleisten werden kurzfristig fertiggestellt. Gerne geben wir Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung kennenzulernen und einen zeitnahen Einzug zu ermöglichen.

Ausstattung

- Großer Balkon – attraktiver privater Freisitz
- 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
- Komplett neue(s) Bad/Bäder mit ebenerdiger Glasdusche, wandhängendem WC und modernem Waschtisch
- Neue Fenster in den Schlafräumen – mehr Komfort, spürbar besserer Schallschutz
- Kein Aufzug
- TG-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage optional zusätzlich anmietbar

Ausstattung

- Großer Balkon – attraktiver privater Freisitz

- 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
- Komplett neue(s) Bad/Bäder mit ebenerdiger Glasdusche, wandhängendem WC und modernem Waschtisch
- Neue Fenster in den Schlafräumen – mehr Komfort, spürbar besserer Schallschutz
- Kein Aufzug
- TG-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage optional zusätzlich anmietbar

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

HV Anett Düringer

Westwall 23

46282 Dorsten

Tel. 02362 99 99 535

St.Nº 359/5085/6246 - FA Marl

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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



