

Exposé

Terrassenwohnung in Troisdorf

1-Raum-Appartement mit Terrasse im Herzen von Troisdorf



Objekt-Nr. **OM-473870**

Terrassenwohnung

Vermietung: **822 € + NK**

Ansprechpartner:
Anett Düringer

Kölner Platz 2
53840 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1985	Mietsicherheit	2.466 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	49,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante 1-Raum-Appartement mit ca. 49,8 m² (inkl. Terrasse) wurde – wie weitere Einheiten des Hauses – komplett und hochwertig saniert und ist faktisch neuwertig. Es eignet sich ideal für Singles, Pendler oder als komfortables Stadtdomizil in zentraler Lage.

Der Wohnraum bietet Platz für eine großzügige Küchenzeile, die Anschlüsse sind bereits vorbereitet. Die eigene Terrasse schafft zusätzlichen Freiraum im Grünen bzw. an der frischen Luft. In dieser Einheit wurden sämtliche Fenster neu eingebaut, welches Komfort und Energieeffizienz erhöht und den Außengeräuschpegel spürbar senkt.

Die Sanierung steht kurz vor dem Abschluss. Lediglich kleinere Arbeiten werden kurzfristig fertiggestellt; ein Einzug ist demnach zeitnah möglich.

Ausstattung

- Eigene Terrasse – privater Freisitz
- Sämtliche Fenster erneuert – Komfort, Effizienz und besserer Schallschutz
- Platz für großzügige Küchenzeile, Anschlüsse vorbereitet (verflies)et
- 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
- Beheizung über Heizkörper in allen Räumen
- Neues Bad mit ebenerdiger Glasdusche, wandhängendem WC und modernem Waschtisch
- TG-Stellplatz optional zusätzlich anmietbar

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.

Konditionen:

822,00€ Kaltmiete

150,00€ Vorauszahlung Nebenkosten inkl. Heizkosten

100,00€ Tiefgaragenstellplatz (optional)

2.466,00€ Kautio

2 Jahre Mindestmietzeit

Pflichtangaben gemäß Energieausweis:

119 kWh/(m².a)

Energieträger: Erdgas

Bedarfsausweis

Klasse D

BJ 1985

Geforderte Unterlagen:

Selbstauskunft

Negativ-Eintragsfreie SchuFa-Auskunft

Lohn-/ Gehaltsnachweise

Vorvermieter-Bescheinigung

Ausstattung

Ausstattung

- Eigene Terrasse – privater Freisitz
- Sämtliche Fenster erneuert – Komfort, Effizienz und besserer Schallschutz
- Platz für großzügige Küchenzeile, Anschlüsse vorbereitet (verflies)et
- 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
- Beheizung über Heizkörper in allen Räumen
- Neues Bad mit ebenerdiger Glasdusche, wandhängendem WC und modernem Waschtisch
- TG-Stellplatz optional zusätzlich anmietbar

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse

Sonstiges

HV Anett Düringer

Westwall 23

46282 Dorsten

Tel. 02362 99 99 535

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 - Grundrisse

