

Exposé

Wohnung in Troisdorf

Vollsanierter 3ZKB mit großem Balkon und Aufzug im Herzen von Troisdorf



Objekt-Nr. OM-476704

Wohnung

Vermietung: **1.595 € + NK**

Ansprechpartner:
Anett Düringer

Klevstr. 4
53840 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	102,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.785 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese rund 102,8 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 linksseitig in den großzügigen Wohn- und Essbereich sowie in die Küche. 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 gehört ein in der hauszugehörigen Tiefgarage einen KFZ-Stellplatz dazu.

Die Sanierung steht faktisch kurz vor dem Abschluss. Kleinere Arbeiten 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
- Barrierefreier Zugang (Aufzug)
- 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 verfliest 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
- TG-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage

Ausstattung

- Großer Balkon – attraktiver privater Freisitz

- Grundhaft neu saniert – technisch und optisch neuwertig
- Barrierefreier Zugang (Aufzug)
- 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 verfliest 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
- TG-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Aufzug, Barrierefrei

Sonstiges

HV Anett Düringer

Westwall 23

46282 Dorsten

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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

