

Exposé

Wohnung in Troisdorf

Charmante 3-Zimmerwohnung mit Loggia in einem 6 Parteienhaus in netter Nachbarschaft.



Objekt-Nr. **OM-329013**

Wohnung

Vermietung: **870 € + NK**

Ansprechpartner:
Andreas Müller-Schmidt, Hennefer
ImmobilienSchmiede

53842 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	87,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.610 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive ca. 87 m² große Erdgeschosswohnung bietet Ihnen ein einladendes Zuhause mit durchdachtem Grundriss und zeitgemäßen Komfort. Gelegen in einem gepflegten 6-Familienhaus, überzeugt die Wohnung durch lichtdurchflutete Räume, eine großzügige Loggia und viele praktische Details, die den Alltag erleichtern.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Rechts von der Eingangstür befinden sich der praktische Abstellraum sowie das innenliegende Gäste-WC.

Auf der linken Seite öffnet sich das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das direkten Zugang zur Loggia bietet. Angrenzend befindet sich die gut geschnittene Küche, die sich ideal in den Grundriss einfügt.

Ein kleiner Flur führt Sie in den privaten Bereich der Wohnung:

Hier befindet sich links das geräumige Kinderzimmer.

Geradeaus gelangen Sie in das große Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Loggia.

Ebenfalls in diesem privaten Bereich liegt das Badezimmer, was vor Einzug vollständig modernisiert wird.

Die Loggia, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist, bietet eine wunderbare Außenfläche. Hier können Sie den Tag entspannt ausklingen lassen – ein echtes Highlight der Wohnung.

Zusammenfassende Highlights der Wohnung:

Diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die großzügige Loggia, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist, kann ideal für entspannte Stunden im Freien genutzt werden. Das innenliegende Badezimmer wird bis zum Einzug vollständig modernisiert, ein separates Gäste-WC ergänzt den Komfort. Helle, geräumige Schlafzimmer sowie das lichtdurchflutete Wohnzimmer sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Praktische Details wie ein Abstellraum, ein Keller sowie die Nutzung von Gemeinschaftsräumen wie Waschküche und Trockenraum runden das Angebot ab. Ein PKW-Stellplatz, der für 35 € monatlich angemietet werden kann, bietet zusätzliche Bequemlichkeit.

Diese 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre gelungene Raumaufteilung, zeitgemäße Ausstattung und eine attraktive Lage. Ob für Paare, Familien oder Singles – sie bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lebensqualität.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung!

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine zeitgemäße Ausstattung, die für einen harmonischen Wohnkomfort sorgt.

Zusätzlich wurden energetische Maßnahmen am Gebäude vorgenommen, die zu einem effizienten und nachhaltigen Wärmeschutz beitragen. So ist die Außenfassade des Gebäudes mit einer 6 cm dicken Wärmedämmung und einer Spezialbeschichtung isoliert. Darüber hinaus wurde vor kurzem eine professionelle Dachbodenisolierung mit einem hervorragenden Wärmeschutzwert von $U = 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$ durchgeführt. Die Fenster wurden ebenfalls größtenteils gegen moderne, mehrfachverglaste Fenster ausgetauscht, was den Wohnkomfort und die Energieeffizienz weiter steigert.

Alle genannten Maßnahmen tragen nicht nur zu einem angenehmen Wohnklima bei, sondern auch zu einer langfristigen Reduzierung des Energieverbrauchs.

Die neuwertigen Laminatböden verleihen der Wohnung eine moderne Optik und sind zugleich pflegeleicht. Eine neue Wohnungstür bietet nicht nur zusätzlichen Komfort, sondern auch ein

Plus an Sicherheit. Zudem verfügen sämtliche Fenster über Rollläden, die Schutz, Privatsphäre und Verdunkelung bieten.

Praktischer Stauraum ist ebenfalls vorhanden: Ein separater Kellerraum bietet Platz für Ihre persönlichen Gegenstände. Zusätzlich stehen Ihnen ein Wasch- und Trockenraum im Keller zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Für Ihr Fahrzeug kann ein PKW-Stellplatz angemietet werden, der zusätzlichen Komfort bietet.

Ein vorgesehener Glasfaseranschluss rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung überzeugt mit ihrer gelungenen Kombination aus moderner Ausstattung, Energieeffizienz, praktischen Details und einem durchdachten Wohnkonzept!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Zur Anmietung der Wohnung werden folgende Unterlagen benötigt:

- * die letzten 3 Gehaltsnachweise
- * Kopie des Personalausweises
- * aktuelle Schufa-Auskunft
- * ausgefüllte Selbstauskunft, die Sie bei Interesse an der Wohnung von uns erhalten

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben in diesem Exposé auf den Aussagen der Eigentümer beruhen. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen. Irrtümer und Änderungen sind daher nicht ausgeschlossen. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Lage

Wohnen an der Pohlstatt in Troisdorf-Spich

Die Immobilie liegt an der Pohlstatt, einer attraktiven und gut angebundenen Adresse im begehrten Stadtteil Troisdorf-Spich. Die Umgebung vereint eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens erfüllt.

Einkaufsmöglichkeiten: In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Bäckereien und Einzelhandelsgeschäfte, die eine schnelle Versorgung garantieren.

Bildung und Betreuung: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Freizeit und Erholung: Die grüne Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Der nahegelegene Spicher See und die Wahner Heide laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Sportvereine und Freizeitangebote in Spich sorgen für Abwechslung.

Verkehrsanbindung: Spich verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Spich liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen nach Köln, Bonn und Siegburg. Die Autobahnen A59 und A3 sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, sodass auch Pendler die Lage zu schätzen wissen. Der Flughafen Köln/Bonn ist nur ca. 10 Autominuten entfernt.

Medizinische Versorgung: Ärzte, Apotheken und eine gute medizinische Infrastruktur sorgen für optimale Versorgung in der Umgebung.

Troisdorf-Spich ist ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Paare und alle, die ein ruhiges Zuhause mit guter Anbindung suchen. Hier genießen Sie den Komfort des modernen Lebens und die Vorzüge einer naturnahen Umgebung.

Zusammenfassung:

Die Pohlstatt zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und gepflegten Grünflächen aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Gemeinschaft und einer naturnahen Umgebung, die dennoch eine schnelle Anbindung an städtische Zentren ermöglicht.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus Stadtnähe, Natur und angenehmer Nachbarschaft in Troisdorf-Spich!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	149,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hauseingangstür



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangsdiele



Eingangsdiele

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnzimmer mit Loggiazugang

Exposé - Galerie



Loggia



Küche

Exposé - Galerie



Zwischenflur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Loggiazugang



Wasch & Trockenraum

Exposé - Galerie



PKW Stellplatz



Aussicht links

Exposé - Galerie



Aussicht rechts

