

# Exposé

## Wohnung in Troisdorf

### 3-Zimmer Neubau Wohnung im 1. OG mit TG & EBK in Troisdorf - Perfekte Anbindung



Objekt-Nr. **OM-313916**

#### Wohnung

Vermietung: **1.299 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jan Schulz

Mendener Str. 17  
53840 Troisdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Heizkosten	110 €	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	310 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum 01.10.2024 (oder nach Vereinbarung) kann im neuen, zukunftsweisenden Carré Verde in Troisdorf eine wunderschöne 3-Zimmer Wohnung im 1. OG bezogen werden.

Das Carré Verde stellt das neue Tor zur ca. 700 m entfernten Troisdorfer Innenstadt dar. Der Bahnhof ist ebenfalls nur ca. 1 km entfernt und somit auch fußläufig gut erreichbar. Die extensive Grünbedachung ist ein wesentlicher Bestandteil des nachhaltigen und klimafreundlichen Energiekonzepts der Gesamtmaßnahme. Geheizt wird mit einer bivalenten Luft-Wasser Wärmepumpe. Carré Verde wird im KfW-Energieeffizienzstandard 55 errichtet.

Die Wohnung liegt im 1. OG. Es handelt sich hierbei um einen Neubau. Zwei Badezimmer, ein offener Wohn-/ Küchenbereich mit bereits eingebauter Küche und 2 Schlafzimmer stellen ein wunderschönes neue Zuhause für ein Paar oder eine kleine Familie dar.

Das Objekt ist barrierefrei zugänglich und durch einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem ins entsprechende Stockwerk. 1-2 Stellplätze in der Tiefgarage für Ihr Auto, ein Kellerraum und eine Waschküche stehen Ihnen außerdem zur Verfügung.

Kurz um: Sie können sofort in eine moderne Wohnung einziehen und müssen sich um nichts mehr kümmern.

Wir freuen uns Ihnen die Wohnung bei einer Besichtigung persönlich zu zeigen.

## Ausstattung

Etage: 1. OG mit Balkon

Objektart: 3-Zimmer-Wohnung

- Wohnzimmer mit offener Küche
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinder- oder Arbeitszimmer
- 2 Badezimmer: 1x Bad mit Dusche, 1x Bad mit Badewanne

Küche: Hochwertige Einbauküche eingebaut (im Mietpreis bereits enthalten)

Wohnfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>

PKW- Stellplatz: Tiefgarage 70 €/Monat oder Carport 50 €/Monat

Baujahr: 2023

Heizungsart: Wärmepumpe

Frei ab: 01.10.2024 oder nach Vereinbarung

Aufzug: vorhanden

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Zusammensetzung Miete:

Kaltmiete: 1 299€ monatlich

Nebenkosten: 310€ monatlich inkl. Gas, Heizung, Hausmeister etc.

Stellplatz: €70/ Monat oder €50/ Monat für Carport Platz

=Total: 1 609€/ Monat ohne TG oder 1 679€/ Monat mit TG

Kaution: 3 000€

Besichtigungstermine

Bei Interesse schreiben Sie uns bitte eine Nachricht mit kurzer Vorstellung zu Ihrer Person. Gerne vereinbaren wir dann einen Besichtigungstermin. Vermietung nur an Personen ohne Haustiere.

Erforderliche Unterlagen aller BewerberInnen vor Vertragsabschluss:

- Selbstauskünfte
- Ausweiskopien
- SCHUFA (nicht älter als 3 Monat)
- Einkommensnachweise (letzte 3 Monate)
- Nachweise Mietzahlungen (letzte 3 Monate)

## Lage

Das Wohnung liegt in belebter und perfekt erschlossener Gegend von Troisdorf. Die Innenstadt ist fußläufig in 700 Metern erreichbar.

Anbindung Bus & Zug:

Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich sind der Bahnhof Friedrich Wilhelmshütte und Troisdorf fußläufig in 10 Minuten erreichbar. Beide Bahnhöfe haben eine direkte Zuganbindung nach Köln, Bonn, Siegburg und Koblenz.

Anbindung Autobahn:

In 4 Minuten ist man auf der A59, die direkten Anschluss nach Köln und Bonn gewährt. 6 Minuten sind es bis zur A3 mit Anschluss nach Frankfurt und ins Ruhrgebiet.

Troisdorf ist die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein- Westfalen und liegt rechtsrheinisch zwischen Köln und Bonn. Landschaftlich liegt es im Süd-Osten der Kölner Bucht zwischen den südlichen Ausläufern des Bergischen Landes im Norden und den Siegauen im Süden. In direkter Umgebung gibt es mehrere Grundschulen, Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien, Gesamtschulen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie

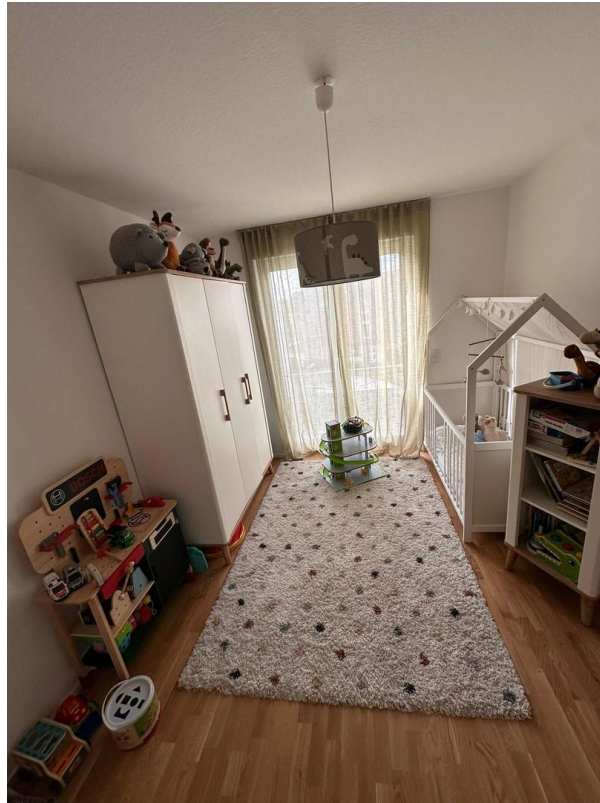


Wohn-/Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie

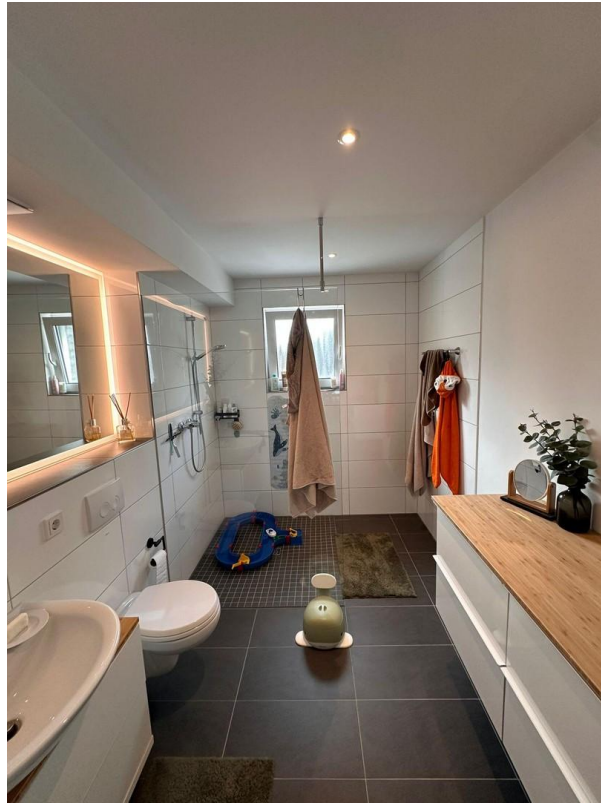


Kinderschlafzimmer



Kinderschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer (1/2)

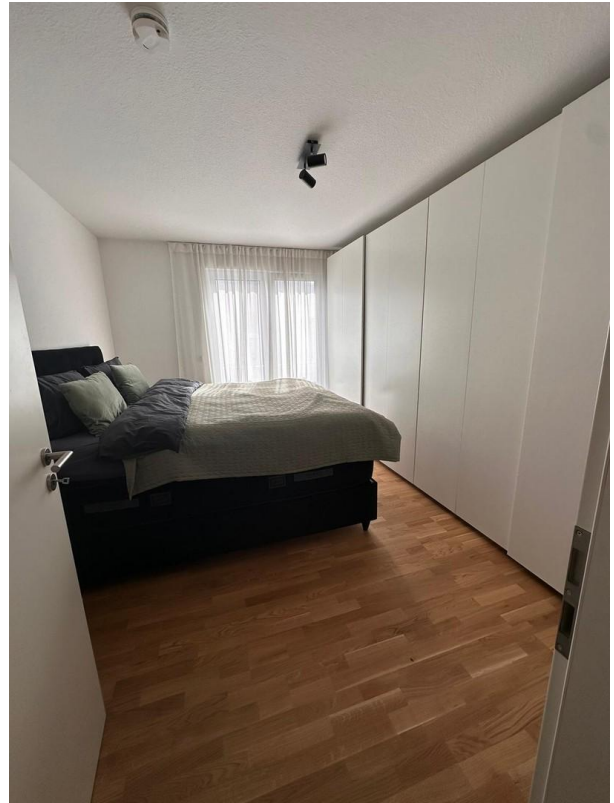


Balkon

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer



Aussenansicht Carre Verde

# Exposé - Galerie



Aussenansicht Carre Verde



# Exposé - Grundrisse



Grundriss