



Helle Büro- / Praxisräume in Troisdorf-Bergheim mit Stellplätzen

Krausgasse 12
53844 Troisdorf

Daten im Überblick

Objektnummer **1662025**
 Objekttyp **Büro/Praxis**
 Objektart
 Baujahr
 Zustand **modernisiert**
 Verfügbar ab **01.12.2025**
 Zimmer **2**
 Bodenbelag **Laminat, Fliesen**
 Schlafzimmer **Stück**
 Badezimmer **Stück /**
 Wohnfläche **ca. m²**
 Balkon/Terrasse **ca. m²**
 Stellplatz **2 Stück**

Energieangaben

Energieausweis vorhanden? **nein**
 Energieausweistyp
 Energieeffizienzklasse
 Energieverbrauchskennwert **kWh/(m²*a)**
 Ausstellungsdatum
 Primärer Energieträger
 Baujahr Anlagentechnik

Kosten

Kaltmiete **540 €**
 Nebenkosten **ca. 150 € (Heizkosten enthalten)**
 Warmmiete **ca. 750 €**
 Stellplatzpreis **30 €**

Highlights

Keller **barrierefrei**

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine attraktive Gewerbeeinheit mit ca. 60 m² Gesamtfläche, verteilt auf Erdgeschoss und Untergeschoss.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: ein großzügiger, offener Raum mit Fensterfront und Laminatboden sowie Wasseranschluss – ideal für die Einrichtung einer kleinen Teeküche.

Untergeschoss: über eine Wendeltreppe erreichbar, mit gefliestem Boden, Anschluss für eine Waschmaschine sowie einem Badezimmer.

Separater Eingang: gewährleistet einen unabhängigen Zugang zur Einheit.

Besonderheiten:

Zwei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus.

Die Einheit eignet sich vielseitig, z. B. als Büro, Atelier, Praxis oder für kleine Dienstleistungsunternehmen.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen: 540,00 Euro Kaltmiete +
 60 Euro Stellplatzmieten + 150,00 Euro
 Nebenkostenvorauszahlung = 750,00 Euro

Ausstattung

- großer Raum barrierefrei erreichbar im Erdgeschoss
- Fensterfront mit Rollläden
- Wendeltreppe ins Untergeschoss
- Laminatboden im EG, Fliesenboden im UG
- Badezimmer mit Dusche
- Wasseranschluss EG sowie Waschmaschinenanschluss im UG
- Zwei Parkplätze vorm Haus

Lagebeschreibung

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Stadtteil Bergheim der Stadt Troisdorf, zentral zwischen Köln und Bonn gelegen. Troisdorf ist mit rund 75.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis und ein bedeutender Wirtschaftsstandort in der Region.

Der Stadtteil Bergheim überzeugt durch eine gute Infrastruktur, eine gewachsene Wohn- und Geschäftslage sowie eine verkehrsgünstige Anbindung.

Verkehrsanbindung:

- Schnelle Anbindung an die A59 und A565
- ÖPNV-Anbindung über mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe

Fahrzeiten

Fußweg zu ÖPNV **ca. Min.**

Fahrzeit nächste Autobahn **ca. Min.**

Fahrzeit nächster Hbf **ca. Min.**

Fahrzeit nächster Flughafen **ca. Min.**

Sonstiges

Wir führen nur Einzelbesichtigungen durch und bitten Sie daher, uns schriftliche Anfragen zu senden, bei denen Sie Ihre Telefonnummer hinterlassen. Anfragen ohne Telefonnummer können leider nicht berücksichtigt werden. Bitte sehen Sie von telefonischen Anfragen ab.

Wir sind stets bemüht, alle das Vermietungsobjekt betreffenden Angaben im Exposé richtig zu erfassen. Da wir uns hierbei auf die Informationen des Vermieters stützen müssen, können wir dafür keine Gewähr übernehmen. Irrtümer bleiben vorbehalten.

Bilder



Raum Erdgeschoss



Raum UG mit separatem Badezimmer



Abgang ins UG



UG



Wendeltreppe



Hausansicht



Stellplätze

Grundrisse

Notizen

Ihr Kontakt



Frau
Sabine Boms
02241 44073
0151 28763606
info@immobilien-cs.com



CS Immobilien
Meindorfer Str. 22
53844 Troisdorf

<https://www.immobilien-cs.com/ueber-uns/>