



Immobilienexposé  
**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Fernblickbalkon**  
**in ruhiger Lage von Titz**

Objekt-Nr.:  
20049-3461



## Wohnung zur Miete

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Fernblickbalkon in ruhiger Lage von Titz

**Kaltmiete**  
640 €

 75 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 1986  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Bad

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	640 €
	Nebenkosten	120 €
	Heizkosten	160 €
	Warmmiete	760 €

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 20049-3461

**Stellflächen** Anzahl Stellplätze 1

**Weitere Flächen**

Wohnfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
vermietbare Fläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
min. teilbare Fläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>

**Räume und Flure**

Etage	1
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	4
Anzahl Balkone	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1986
	Zustand	gepflegt
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne
	Boden	Fliesen, Parkett

## Beschreibung

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet auf 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie zum Wohlfühlen benötigen.

Der großzügige Wohnbereich besticht durch eine offene und freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der einen atemberaubenden Fernblick bietet und zum Entspannen einlädt. Ob für den morgendlichen Kaffee oder einen gemütlichen Abend mit Freunden – dieser Balkon wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich das Esszimmer, das genug Platz für einen großen Esstisch bietet und ideal für gesellige Abende ist. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet und ermöglicht eine flexible Nutzung der Wohnfläche.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage, die ideale Bedingungen für erholsame Nächte schafft. Ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in Titz, einer ruhigen und gut angebundenen Lage, die Ihnen sowohl ländliche Ruhe als auch schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte bietet.

Hier finden Sie ein neues Zuhause, das durch seine durchdachte Raumaufteilung und den herrlichen Fernblick überzeugt. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit viel Grün und ländlichem Charme. Sie bietet eine ideale Kombination aus Entspannung und guter Erreichbarkeit: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind nur wenige Minuten entfernt. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Forschungszentrum Jülich, das in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist und somit ideale Voraussetzungen für Berufspendler bietet.

## Energieverbrauchsausweis



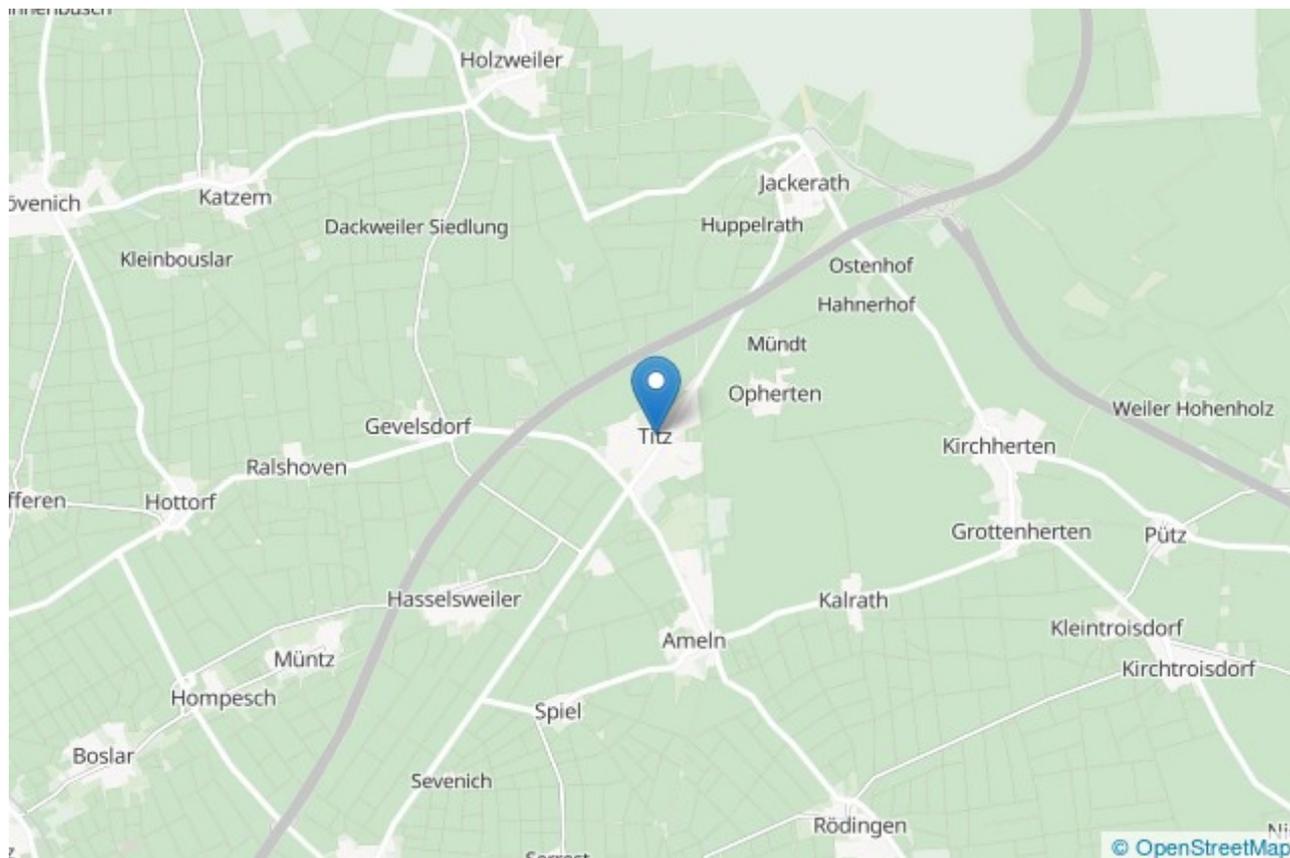
<b>Endenergieverbrauch</b>	136,80
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2004
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	07.01.2025

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Nikola Zaric
<b>Telefon</b>	+49 2452 9787819
<b>Ort</b>	52525 Heinsberg
<b>E-Mail</b>	n.zaric@immofly.de

## Lage und Umgebung

52445 Titz





Hausansicht



Flur



Küche



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Esszimmer



Fernblickbalkon



Wohnzimmer



Grundriss