

Exposé

Wohnung in Bonn

Moderne 3-Zimmer Wohnung zentral & fußläufig zum Rhein



Objekt-Nr. OM-287086

Wohnung

Vermietung: **1.420 € + NK**

Udierstraße 105
53173 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	93,70 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.600 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung bietet mit ca. 94qm genügend Platz und Komfort. Ein großzügiger Wohn-und Essbereich sowie 2 weitere Zimmer und eine Vorrats-Nische im Flur stehen zur Verfügung. Das Hauptbadezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet, und es gibt sogar ein zusätzliches Gäste-WC. Ein TG-Stellplatz und ein separater Kellerraum runden das Angebot ab.

Die Wohnung punktet außerdem mit einer kleinen und freundlichen Hausgemeinschaft, insgesamt befinden sich 8 Wohnungen im Haus. Die Gaszentralheizung im Haus wurde erst kürzlich erneuert und sorgt somit für niedrige Heizkosten.

Diese attraktive Wohnung wird von privat angeboten. Der Energieausweis wurde beauftragt und wird nachgereicht.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über Parkettböden und eine Fußbodenheizung, was für ein behagliches Wohngefühl sorgt. Die separate und voll ausgestattete Küche wurde großzügig geplant und muss übernommen werden. Für Ihre Waschmaschine und Trockner steht ein Waschkeller zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte ergänzen Sie Ihre Anfrage mit folgenden Informationen:

- Vollständige Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer)
- Haushaltseinkommen
- Anzahl zukünftige Bewohner

Lage

Die Lage ist unschlagbar: Plittersdorf, zwischen Rhein und Villenviertel. Nähe des Panoramaparks. Nur 4 Minuten Fußweg zum Rheinufer. Fußläufig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und der Godesberger Bahnhof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingangsbereich/ Flur



Gäste-Wc

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche, Wanne



Badezimmer mit Dusche, Wanne

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Essbereich Wohnzimmer

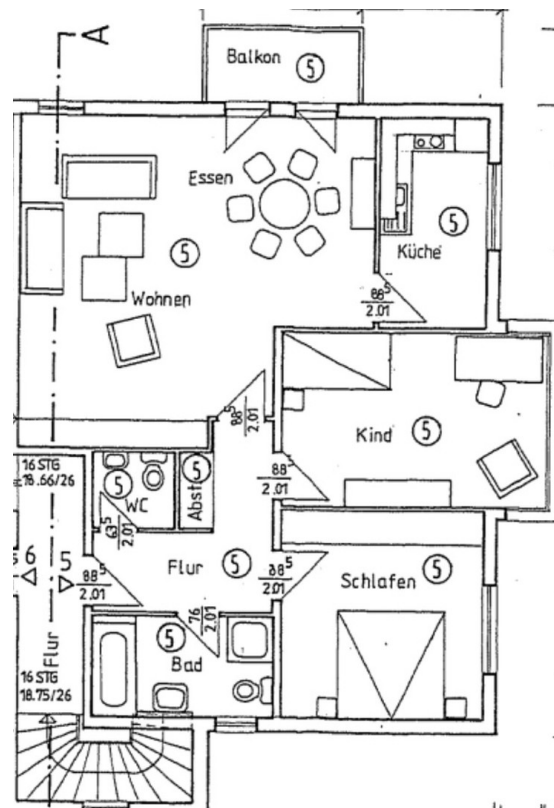


Wohnzimmer Blick Flur



Küche

Exposé - Galerie



Grundriss

Flächenberechnung für das 2. Obergeschoß

Wohneinheit 5

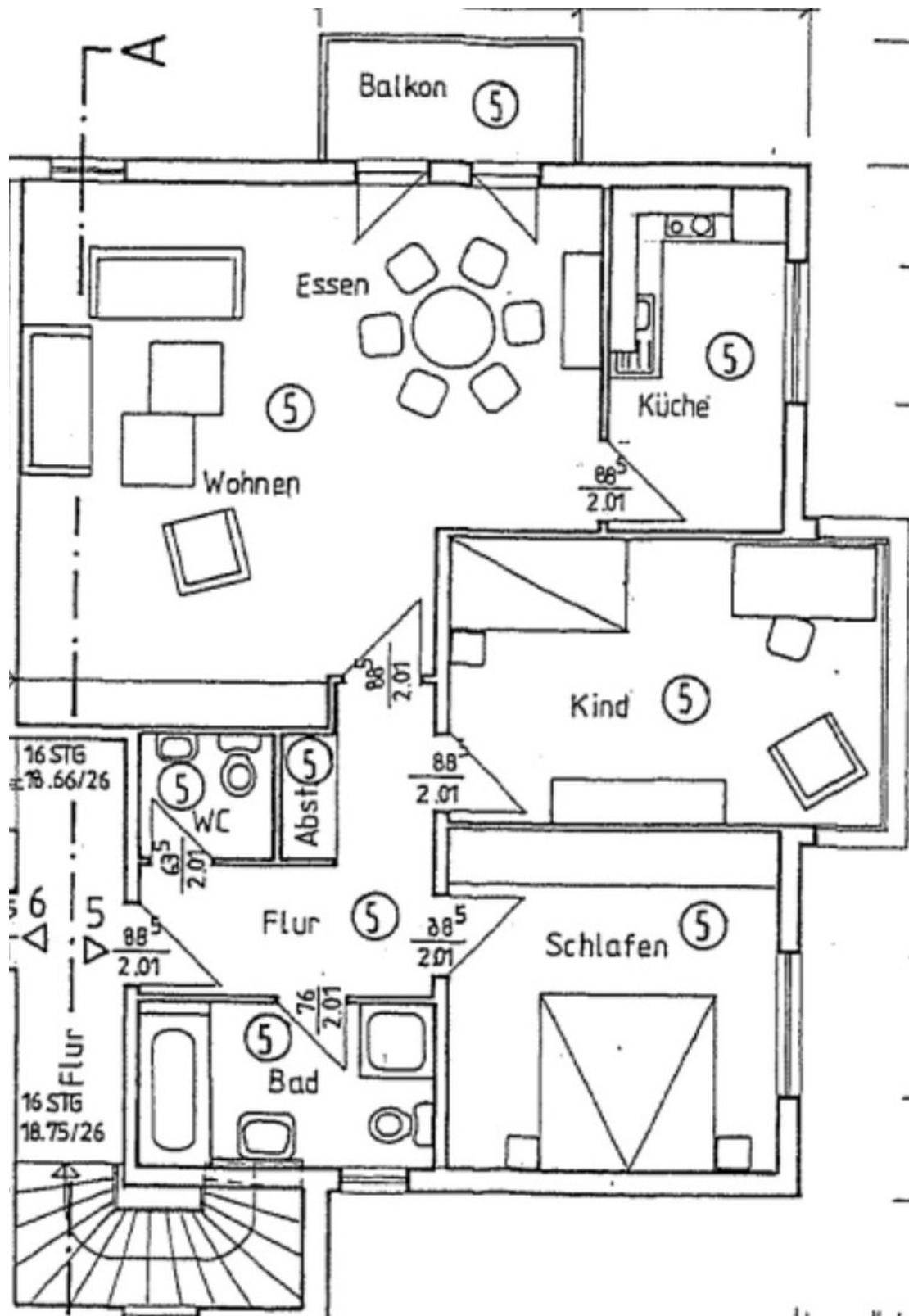
Diele:	3,24 m x 1,47 m + 1,64 m x 1,51 m + 0,71 m x 1,14 m	= 8,05 m ²
WC:	1,37 m x 1,24 m + 0,84 m x 0,25 m	= 1,91 m ²
Bad:	3,08 m x 1,87 m	= 5,76 m ²
Tür:	0,68 m x 0,13 m 0,56 m x 0,16 m	= 0,16 m ²
Schlafen:	3,87 m x 3,76 m	= 14,55 m ²
Tür:	0,81 m x 0,16 m	= 0,13 m ²
Kind:	5,25 m x 3,15 m	= 16,53 m ²
Tür:	0,81 m x 0,16 m	= 0,13 m ²
Küche:	1,98 m x 3,90 m	= 7,72 m ²
Tür:	0,81 m x 0,16 m	= 0,13 m ²
Wohnen:	1,86 m x 3,89 m + 4,74 m x 6,07 m	= 36,01 m ²
Tür:	0,78 m x 0,16 m x 3 Stück	= 0,37 m ²
Balkon:	3,00 m x 1,50 m x 0,50	= 2,25 m ²

Summe Wohneinheit 5 / 2.OG

93,70 m²

Wohnflächenberechnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Flächenberechnung für das 2. Obergeschoß

Wohneinheit 5

$$\begin{array}{lcl} \text{Diele:} & 3,24 \text{ m} \times 1,47 \text{ m} & \\ & + 1,64 \text{ m} \times 1,51 \text{ m} & \\ & + 0,71 \text{ m} \times 1,14 \text{ m} & \\ & & = 8,05 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{WC:} & 1,37 \text{ m} \times 1,24 \text{ m} & \\ & + 0,84 \text{ m} \times 0,25 \text{ m} & \\ & & = 1,91 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Bad:} & 3,08 \text{ m} \times 1,87 \text{ m} & \\ & & = 5,76 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Tür:} & 0,68 \text{ m} \times 0,13 \text{ m} & \\ & 0,56 \text{ m} \times 0,16 \text{ m} & \\ & & = 0,16 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Schlafen:} & 3,87 \text{ m} \times 3,76 \text{ m} & = 14,55 \text{ m}^2 \\ \text{Tür:} & 0,81 \text{ m} \times 0,16 \text{ m} & = 0,13 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Kind:} & 5,25 \text{ m} \times 3,15 \text{ m} & = 16,53 \text{ m}^2 \\ \text{Tür:} & 0,81 \text{ m} \times 0,16 \text{ m} & = 0,13 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Küche:} & 1,98 \text{ m} \times 3,90 \text{ m} & = 7,72 \text{ m}^2 \\ \text{Tür:} & 0,81 \text{ m} \times 0,16 \text{ m} & = 0,13 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Wohnen:} & 1,86 \text{ m} \times 3,89 \text{ m} & \\ & + 4,74 \text{ m} \times 6,07 \text{ m} & \\ & & = 36,01 \text{ m}^2 \\ \text{Tür:} & 0,78 \text{ m} \times 0,16 \text{ m} \times 3 \text{ Stück} & = 0,37 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Balkon:} & 3,00 \text{ m} \times 1,50 \text{ m} \times 0,50 & = 2,25 \text{ m}^2 \end{array}$$

Summe Wohneinheit 5 / 2.OG

93,70 m

Wohnflächenberechnung