

# Exposé

## Wohnung in Bonn

**Stilvolle 3-Zi.-Wohnung mit Balkon in bester Höhenlage  
Bonn-Schweinheim – bezugsbereit, toller Blick**



Objekt-Nr. OM-386149

### Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

53177 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |          |              |               |
|---------------|----------|--------------|---------------|
| Baujahr       | 2014     | Übernahme    | sofort        |
| Etagen        | 3        | Zustand      | Neuwertig     |
| Zimmer        | 3,00     | Schlafzimmer | 2             |
| Wohnfläche    | 82,00 m² | Badezimmer   | 2             |
| Energieträger | Gas      | Etage        | 1. OG         |
| Hausgeld mtl. | 280 €    | Heizung      | Etagenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle Wohnung mit Charme und Weitblick in der Belle Étage eines modernen 4-Parteienhauses

Provisionsfrei vom Eigentümer - Sie sparen 17.814€!

Diese lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich über ca. 82 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie eine einladende Wohnatmosphäre.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, von dem aus Sie über elegante Flügeltüren den Zugang zum rund 8 m<sup>2</sup> großen Balkon haben. Von hier genießen Sie einen wunderschönen Ausblick auf den Petersberg und die historische Godesburg – ein idealer Ort für entspannte Stunden oder gesellige Abende im Freien.

Die Raumaufteilung präsentiert sich perfekt für Paare oder kleine Familien:

- Ein Schlafzimmer mit angrenzendem, großzügigem Bad mit Wanne
- Ein weiteres Schlafzimmer, vielseitig als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Ein zweites Bad mit Dusche
- Ein repräsentatives Entrée mit großzügiger Diele

Große Fenster sorgen in allen Räumen für eine angenehme Helligkeit und schaffen eine freundliche, wohnliche Atmosphäre.

Die beiden Bäder und die flexible Grundrissgestaltung eröffnen zudem attraktives Entwicklungspotenzial – sei es als komfortables Zuhause für eine wachsende Familie oder als stilvolle Ruheoase.

## Ausstattung

Stilvoller Wohnkomfort auf hohem Niveau

Die Wohnung besticht durch ihre gehobene Ausstattung, die modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau garantiert. Sie verfügt über zwei stilvoll gestaltete Badezimmer, eines mit Badewanne, das andere mit Dusche und einem zweiten WC.

In der gesamten Wohnung sorgt eine komfortable Fußbodenheizung für eine behagliche Wärmeverteilung. Die Wohn- und Schlafräume sind mit edlem hochwertigem Laminatboden versehen, während in den Nassbereichen elegante Fliesen für eine funktionale und ansprechende Optik sorgen.

Das Treppenhaus ist mit exklusivem Naturstein ausgekleidet, der diesem Bereich eine besondere Wertigkeit verleiht. Große Flügeltüren öffnen den Zugang zu einem großzügigen Balkon, der viel Tageslicht hineinlässt und zum Verweilen im Freien einlädt.

Die gesamte Wohnung ist mit dreifachverglasten Fenstern ausgestattet, die nicht nur optimalen Wärme- und Schallschutz bieten, sondern auch maßgeblich zur Energieeffizienz beitragen und das Wohnklima deutlich verbessern.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Verkauf ausschließlich von privat – Maklerkontakt nicht erwünscht.

## Lage

Urbaner Komfort trifft idyllische Umgebung – Wohnen in Bonn-Schweinheim

Diese Eigentumswohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen im Bonner Süden, im exklusiven Stadtteil Schweinheim. Das elegante Wohnumfeld zeichnet sich durch viel Grün, gepflegte Anwesen und ein ruhiges, niveauvolles Nachbarschaftsambiente aus – ein Rückzugsort für alle, die Privatsphäre und stilvolles Wohnen gleichermaßen schätzen.

Der nahe gelegene Stadtwald, der sich direkt an den Kottenforst anschließt, bietet Ihnen Naturerlebnisse direkt vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannenden Stunden im Grünen ein. Zugleich profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur: Gastronomie, ausgewählte Einkaufsmöglichkeiten, angesehene Schulen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nähe.

Die Anbindung ist ideal – die Bonner Innenstadt wie auch Bad Godesbergs sind in wenigen Minuten erreicht. Über die B9 oder den öffentlichen Nahverkehr sind Sie zudem bestens vernetzt, ohne die Ruhe Ihrer exklusiven Wohnlage aufzugeben.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, kultureller Vielfalt und urbaner Erreichbarkeit macht die Adresse zu einer der attraktivsten Lagen Bonns.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 56,70 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B               |



## Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



Ausblick auf den Petersberg



Küche

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



2. Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



En-suite Bad mit Wanne



2. Bad mit Dusche und WC



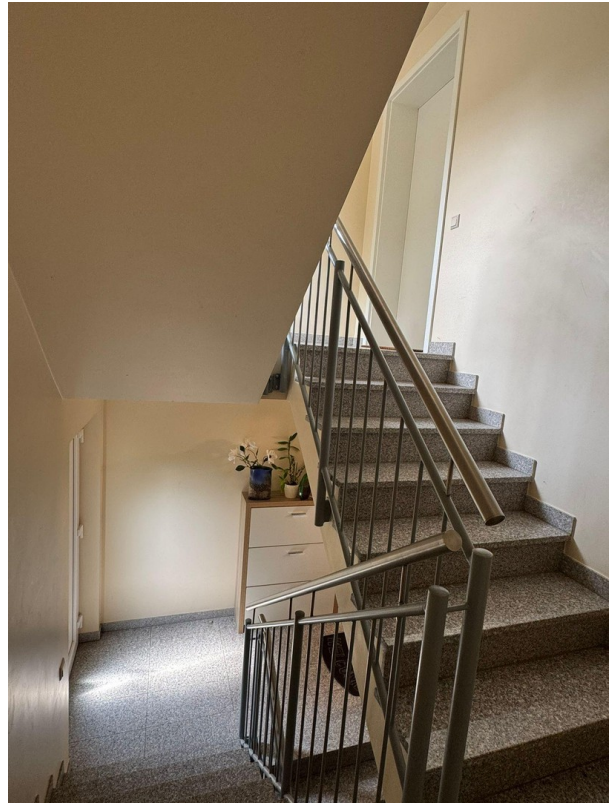
Diele



# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Treppenhaus



Hausansicht



# Exposé - Grundrisse

