

# Exposé

## Penthouse in Bonn

**provisionsfrei! Penthouse-Wohnung in Toplage Bonn-Castell (inkl. TG-Stellplatz)**



Objekt-Nr. OM-405043

### Penthouse

Verkauf: **637.000 €**

53117 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	178,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	1.089 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Maisonette-Wohnung bietet rund 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen und verbindet das Raumgefühl eines Hauses mit den Vorteilen einer professionell organisierten Wohnanlage in zentraler Lage.

Die klare Aufteilung mit fünf hellen Zimmern, zwei Bädern und separatem Gäste-WC schafft ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien mit hohem Platz- und Qualitätsanspruch. Die untere Ebene ist offen und loftartig gestaltet: Ein großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit integriertem Eingangsbereich bildet ein weitläufiges, lichtdurchflutetes Herzstück der Wohnung. Große Aluminium-Fensterfronten sorgen für eine angenehme Lichtführung; die moderne, hochwertige Küche mit Kochinsel ist stilvoll in den Raum integriert und eignet sich gleichermaßen für den Alltag wie für Gäste.

Eine elegante Wendeltreppe verbindet beide Ebenen und setzt einen architektonischen Akzent. Die obere Etage bietet mit vier Zimmern sowie dem Hauptbad mit Regendusche und einem zusätzlichen Duschbad klare Rückzugsbereiche für den Alltag – ideal zum Schlafen, Arbeiten oder für individuelle Nutzung.

Ein Balkon sowie eine großzügige Dachterrasse erweitern den Wohnraum ins Freie. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung und ist im Preis inbegriffen.

Das gepflegte Wohnensemble aus dem Jahr 1973 liegt ruhig und direkt am Rhein, eingebettet in eine weitläufige Parkanlage mit privatem Spielplatz. Den Bewohnern stehen exklusive Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung, darunter ein Wellnessbereich mit Innenpool, Sauna, Kaltwasserbecken und Ruhezonen sowie eine Bibliothek mit Lese- und Arbeitsbereichen.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen mit Hauscharakter, exklusive Gemeinschaftsangebote und eine hervorragende Lage miteinander verbinden möchten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

- ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Ebenen
- 5 Zimmer
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Balkon (ca. 5m<sup>2</sup>) und Dachterrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- moderne Vinyl- und Fliesenböden
- Vollausgestattete moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Zwei Bäder mit Dusche sowie separates Gäste-WC
- Doppelt verglaste Aluminiumfenster
- Elektrische Rollläden in allen Zimmern
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum und mehrere Fahrradabstellräume
- Aufzug im Haus
- Nebenkosten (Hausgeld) 1089€/Monat inklusive Heizkosten (angestrebte Reduktion durch Heizungserneuerung im April 2026) + Erhaltungsrücklage ca. 154€/Monat

Der Austausch der Fernwärmehausteitung wurde durch die Eigentümergemeinschaft verbindlich beschlossen und wird im April 2026 umgesetzt. Die dafür entstehenden Kosten wurden bereits durch die aktuellen Eigentümer vollständig übernommen. In der Folge ist von einer Reduktion des aktuellen Hausgeldes auszugehen.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung liegt in einer großzügig angelegten Parkanlage mit privatem Spielplatz direkt am Rhein. Im Nebengebäude stehen den Bewohnern ein modernes Schwimmbad mit Gegenstromanlage, eine Sauna, Ruheräume sowie eine gemeinschaftlich genutzte Bibliothek zur Verfügung.

## Lage

Bonn-Castell ist ein traditionsreicher und zugleich moderner Stadtteil am Rheinufer, der besonders durch seine historische Atmosphäre und die attraktive Lage überzeugt. Zwischen Römergeschichte und zeitgemäßem Stadtleben bietet Castell eine vielseitige Mischung aus Kultur, Natur und zentraler Wohnqualität.

Das Viertel rund um den ehemaligen Römerkastell-Bereich zeichnet sich durch charmante Straßenzüge, kleine Geschäfte, gemütliche Cafés und Restaurants aus. Die Rheinpromenade mit ihren weitläufigen Wegen lädt zum Spazieren, Joggen und Verweilen ein.

Kulturelle Einrichtungen (z.B. Beethovenhalle) sowie fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas sorgen für ein komfortables und lebendiges Umfeld. Das Römerbad befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Bonner Innenstadt ist nur wenige Minuten mit dem Fahrrad, zu Fuß oder öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt, und die Autobahnauffahrt zur A565 bietet eine hervorragende Anbindung an die gesamte Region.

Urban, historisch und naturnah zugleich: Castell verbindet rheinisches Flair mit hoher Lebensqualität und zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Bonns.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

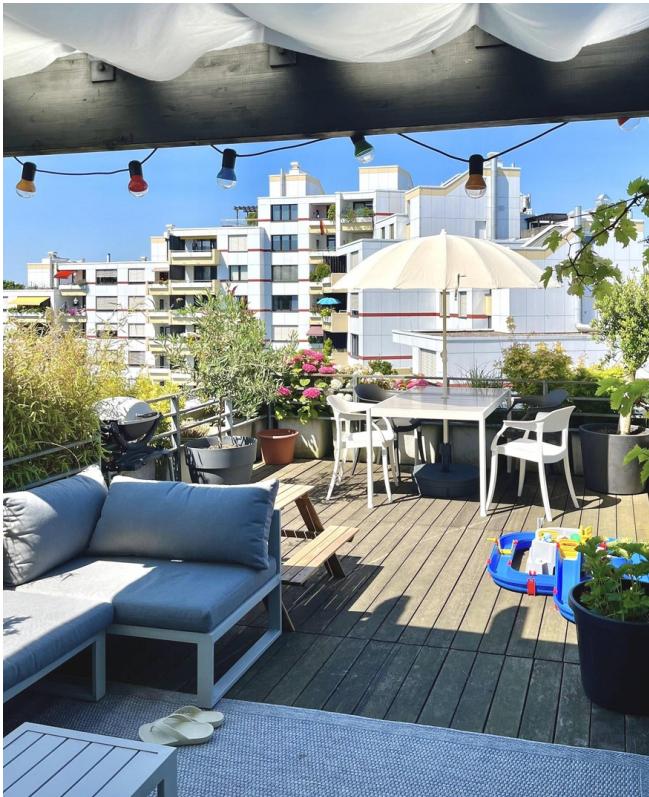
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	229,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie

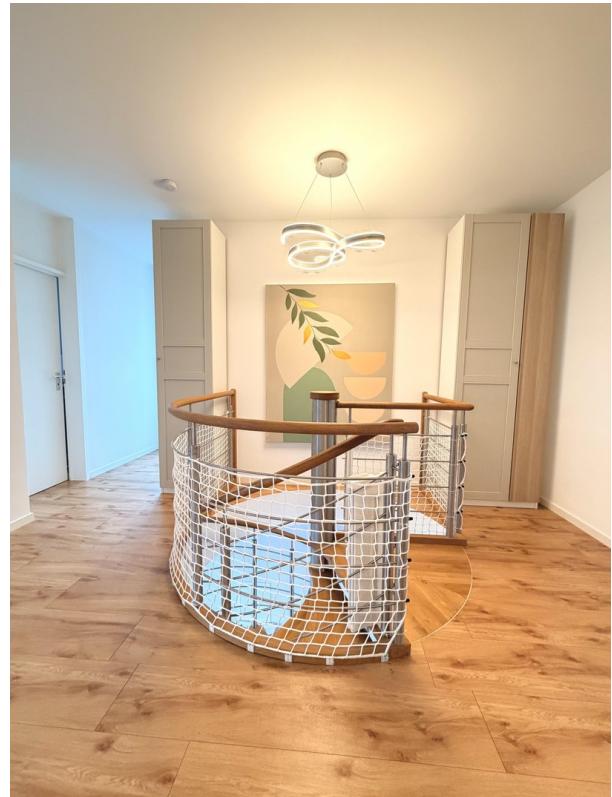


offene Küche

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Flur im Obergeschoss



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1

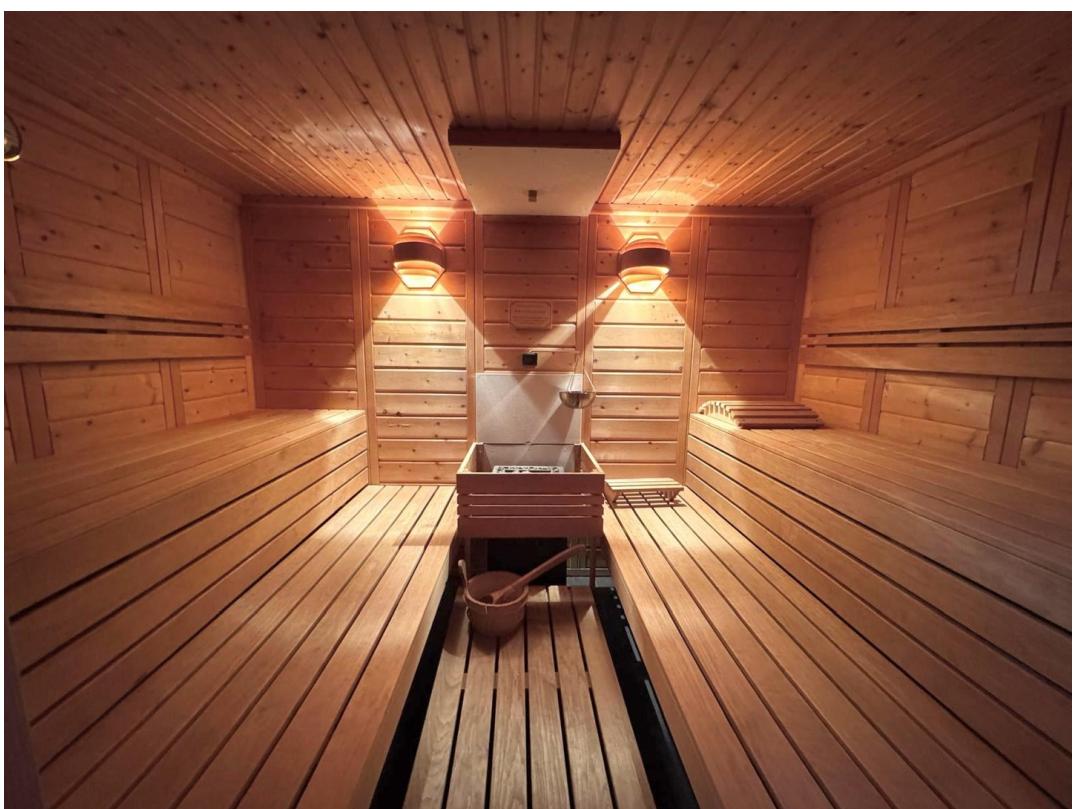


Hauptbad

# Exposé - Galerie



Parkanlage



Sauna

# Exposé - Galerie



Schwimmbad

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss



Obergeschoss