

# Exposé

## Wohnung in Bonn

**Provisionsfrei: top vermietete 3-Zi. ETW mit EBK, 2 Loggien + TG-Platz in Poppelsdorf**



Objekt-Nr. OM-405133

### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

53115 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	13	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	375 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 12. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihre angenehme Raumauflistung, den hohen Wohnkomfort und einen herrlichen Blick ins Grüne.

Dank des Aufzugs gelangen Sie bequem und barrierearm in Ihre Wohnung. Von der gemütlichen Loggia im Wohnzimmer genießen Sie einen traumhaften Ausblick auf den Venusberg und die umliegende Natur – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die Küche ist vollständig eingerichtet und mit einer Spülmaschine ausgestattet. Alle Räume sind mit pflegeleichtem Laminat- bzw. Fliesenboden versehen und lassen sich individuell möblieren. Sowohl das Wohnzimmer als auch Schlaf- und Arbeitszimmer bieten großzügige Stellflächen und ein angenehmes Raumgefühl.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Duschwanne, einen Waschtisch sowie einen Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit hellen Fliesen zur Verfügung. Eine praktische Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zum Angebot gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz (bereits im Kaufpreis enthalten), ein abgetrennter Kellerraum, ein Waschraum mit Münzwaschmaschinen und Trockenbereich sowie ein Fahrradraum.

Ein besonderes Plus für Kapitalanleger:

Die Wohnung ist zuverlässig und lukrativ vermietet seit Anfang 2025 für 1.100 € kalt zzgl. 70 € TG-Platz. Der aktuelle Mieter hat signalisiert, langfristig in der Wohnung bleiben zu wollen – Sie profitieren somit direkt von stabilen Mieteinnahmen und einer soliden Kapitalanlage.

## Ausstattung

- Tiefgaragenstellplatz
- abgetrennter Kellerraum
- Fahrradraum
- Münzwaschmaschine und -Trockenraum
- Aufzug
- Türsprechanlage
- Küche mit Einbauten, Spülmaschine, Herd mit Ceranfeld, Kühlschrank, Gefrierschrank
- Bad mit Dusch-Badewanne und Waschtisch,

Waschmaschinenanschluss

- Gäste WC
- Abstellkammer
- Laminat/ Fliesen Boden
- Süd und West Loggia (Küche und Wohnzimmer)

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## **Lage**

Zum Verkauf steht diese vermietete helle 3-Zimmer Wohnung, zentrumsnah am Hang des Venusberges in Bonn Poppelsdorf!

Viele Institute sind hier ansässig! Fußläufig oder mit dem

Fahrrad, finden Sie hier neben hübschen Cafés und Restaurants, Apotheken, Ärzte, alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf! Die Verkehrsanbindung zum nahegelegenen Bonner

Zentrum und Hauptbahnhof ist sehr günstig mit verschiedenen Buslinien in wenigen Minuten zu erreichen! Ein Spaziergang in die Bonner Innenstadt führt Sie an dem Botanischen Garten und dem Poppelsdorfer Schloss mit seiner prachtvollen Allee vorbei! Hier kann man herrlich entspannen und den Alltag vergessen!

Auch durch die günstige Verkehrsanbindung erreichen Sie schnell mit Ihrem PKW die A 565 und die B56!

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche/Loggia



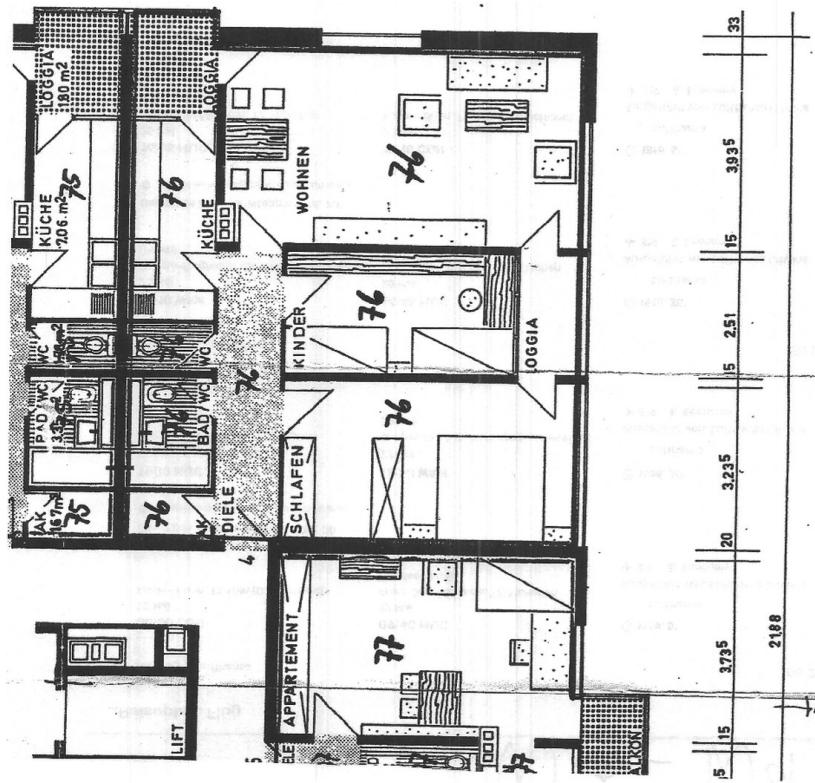
Fliesen Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse



Grundriss