

# Exposé

## Wohnung in Bonn

### 3-Zimmer Wohnung im 2. OG in der Niebuhrstr. 24, 53113 Bonn-Südstadt



Objekt-Nr. OM-419502

#### Wohnung

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Kreuzberg

Niebuhrstr. 24  
53113 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1924	Hausgeld mtl.	169 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,33 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	100,33 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese charmante, großzügig geschnittene 3-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss der Niebuhrstraße 24, in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen des beliebten Bonner Stadtteils Südstadt.

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Raumaufteilung, die hohen Decken, die Wohn- und Essküche mit Terrazzoboden sowie die Loggia mit Blick ins Grüne mit Abendsonne und die exzellente Lage, die urbanes Leben mit der Nähe zu universitären Einrichtungen und Erholungsgebieten sowie dem Rhein und der Bonner Innenstadt verbindet. Es besteht ein Gartenmitbenutzungsrecht.

Wohnung liegt in der Eigentümergeinschaft Niebuhrstraße 20-30 mit insgesamt 28 Wohneinheiten verteilt auf 6 Häuser

Baujahr 1924 – erhöhte Abschreibung von 2,5%!

Wohnfläche ca. 100,33 qm mit 3 großen Zimmern/Küche/Bad

Bodenrichtwert 1.100 Euro/qm!

2011 vollständig saniert inkl. Badezimmer

Erneuerung der Gasetagenheizung in 4/2017

geringe Gasverbrauchswerte in den Jahren 2022-2024:

2022 - 8.941 kWh

2023 – 8.705 kWh

2024 – 9.540 kWh

Vermietet seit Januar 2023

1.358 Euro Nettokaltmiete pro Monat (zzgl. 150 Euro Nebenkostenvorauszahlung)

Nur 169 Euro Hausgeld pro Monat Hausverwaltung durch Immobilien Dittmann KG mit Verwaltervergütung 272 Euro pro Jahr

5.973 Euro Instandhaltungsrücklage für die Wohnung (Haus insgesamt 22.698 Euro)

## Ausstattung

Vollständig saniert in 2011 inkl. Badezimmer

Hohe Decken im Wohnzimmer Fischgrätenparkett

Gasetagenheizung aus 2017 sowie Handtuchheizkörper und Duschwanne im Badezimmer

Terrazzoboden in der Küche mit Loggia und unverbauten Blick in den Garten Südlage

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Niebuhrstraße ist eine ruhige Adresse, nur wenige Schritte von der belebten Straße Bonner-Talweg entfernt, die mit zahlreichen Angeboten des täglichen Bedarfs ausgestattet ist (Max Kugel Bäcker, Metzgerei, Drogerie usw.). Die Universität und der Hauptbahnhof sind bequem zu Fuß oder über öffentliche Verkehrsmittel erreichbar. Trotz der zentralen Lage ist die Umgebung durch Nähe zum Rhein sehr lebenswert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Küche mit Loggia



Blick in den Garten



Blick auf die Niebuhrstraße



# Exposé - Galerie



Küche



Niebuhrstraße

# Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus



Hausansicht

# Exposé - Anhänge

1. Expose 3ZKDB Wohnung im 2. OG



**Expose 3-Zimmer Wohnung in der Nieburstraße 24, 53113 Bonn-Südstadt**

**Kaufpreis für die Wohnung ohne Makler 529.000,- Euro**



Wohnen in der Bonner Südstadt in exponierter Bestlage

Die Südstadt ist ein Ortsteil der Bundesstadt Bonn im gleichnamigen Stadtbezirk mit etwa 10.000 Einwohnern. Südlich des Zentrums gelegen, wird der Ortsteil durch Regina-Pacis-Weg, Poppelsdorfer Allee, Reuterstraße, Kaiserstraße, Weberstraße und den Rhein begrenzt. Sie ist auch als Bonner Talviertel bekannt, die südöstlichen Ausläufer der Südstadt gehören zum Ortsteil Gronau.



Gründerzeithäuser in der Südstadt, Venusbergweg Zusammen mit der Bonner Weststadt wird die Südstadt oft als das größte zusammenhängende (und erhaltene) Gründerzeitviertel in Deutschland bezeichnet. Zu ihren Architekten gehören unter anderem Anton Becker, Anton Butscheidt, Max Cronenberg, Carl Edler, Hermann Schmitt und Wilhelm Weinreis.

In der Südstadt wohnen viele Studenten sowie Familien mit Kindern. Die vielen Restaurants und Kneipen tragen zum Wohnwert und der Beliebtheit des stark durchgrüneten Stadtviertels bei.

## **Attraktive 3-Zimmer Wohnung mit großer Wohnküche und Loggia mit Abendsonne mit Blick ins Grüne in begehrter Lage in der Bonner Südstadt**

**Eigennutzung oder als Kapitalanlage, aktuell mtl. Kaltmiete 1.358 Euro**

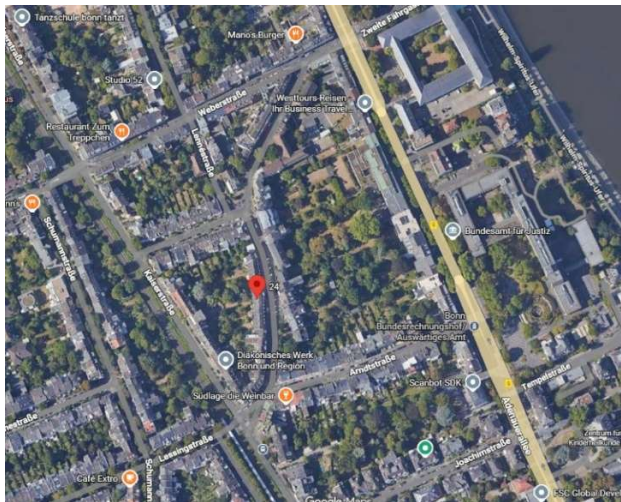
### **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht diese charmante, großzügig geschnittene 3-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss der Niebuhrstraße 24, in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen des beliebten Bonner Stadtteils Südstadt.

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Raumaufteilung, die hohen Decken, die Wohn- und Essküche mit Terrazzoboden sowie die Loggia mit Blick ins Grüne und die exzellente Lage, die urbanes Leben mit der Nähe zu universitären Einrichtungen und Erholungsgebieten sowie dem Rhein und der Bonner Innenstadt verbindet. Es besteht ein Gartenmitbenutzungsrecht.

### **Highlights der Wohnung:**

- **Lage:** Zentral und dennoch ruhig gelegen in der Südstadt, bekannt für lebendiges Flair, vielfältige Gastronomieangebote (Bonner Talweg, Weberstraße, Argelanderstraße, u. A. Schumanns, Cafe Extro, Lamme usw.) und die unmittelbare Nähe zum Rhein und der Bonner Innenstadt, alles innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar

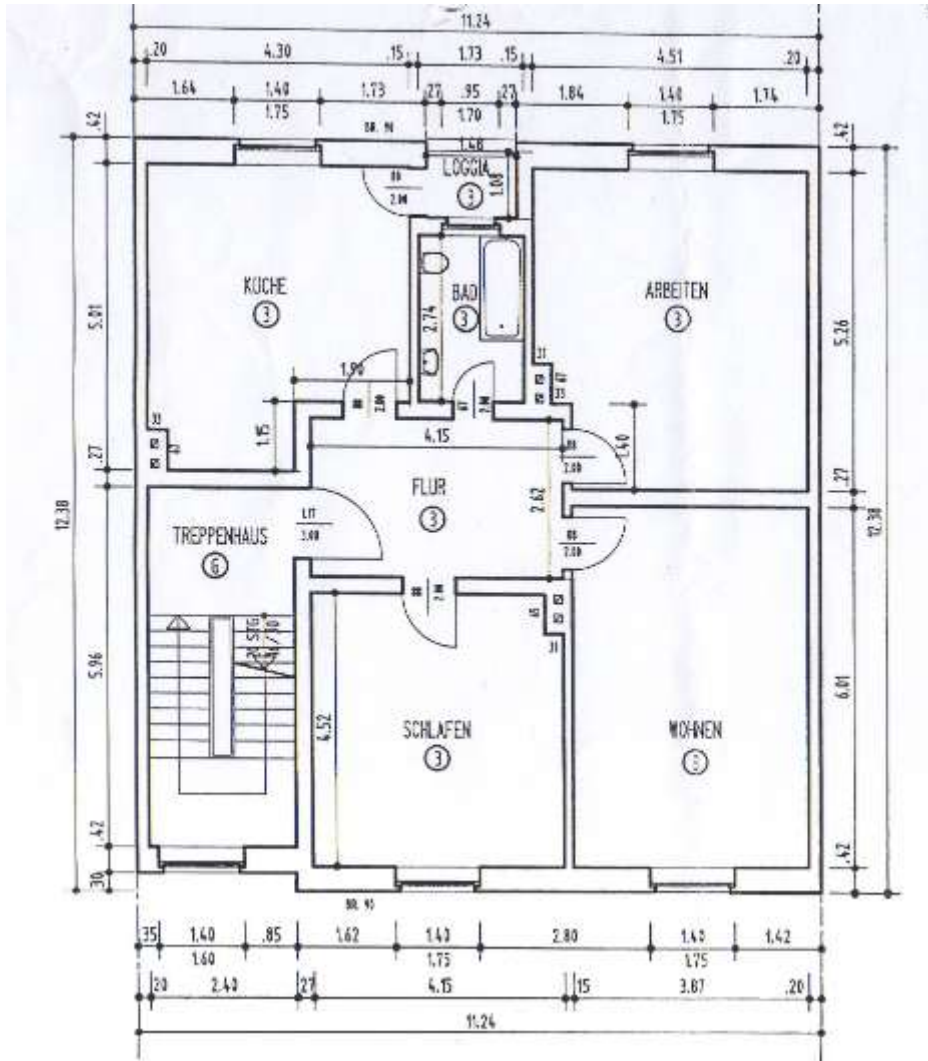


- **Lagebeschreibung:** Die Niebuhrstraße ist eine ruhige Adresse, nur wenige Schritte von der belebten Straße Bonner-Talweg entfernt, die mit zahlreichen Angeboten des täglichen Bedarfs ausgestattet ist (Max Kugel Bäcker, Metzgerei, Drogerie usw.). Die Universität und der Hauptbahnhof sind bequem zu Fuß oder über öffentliche Verkehrsmittel erreichbar. Trotz der zentralen Lage ist die Umgebung durch Nähe zum Rhein sehr lebenswert.

### **Wohnkonzept: Gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung**

offene Wohn- und Essküche mit Loggia und Gartenblick sowie drei großzügige, helle Zimmern mit Zugang zum Flur

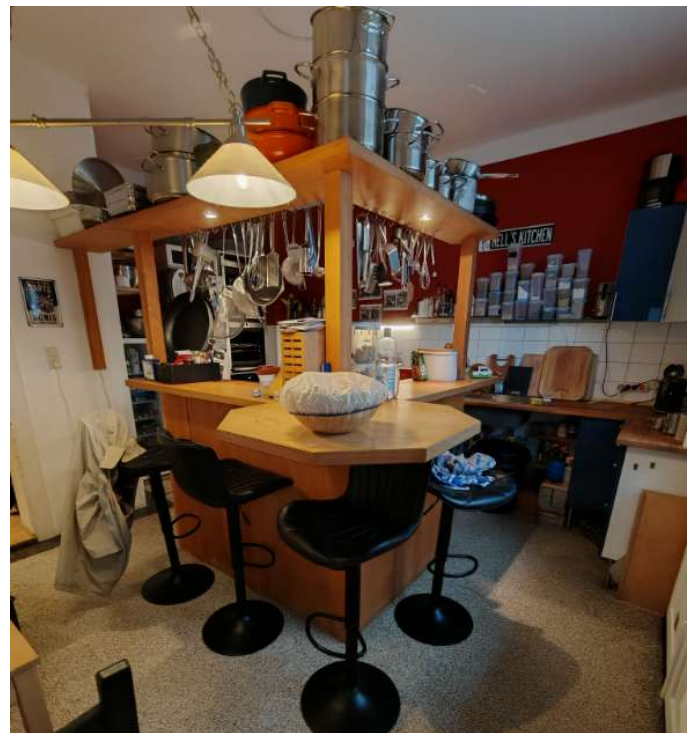
**Ideal für Familien, Singles oder auch als Wohngemeinschaft**





## **Ausstattung:**

**Küche:** Terrazzoboden; Zugang zur Loggia mit Blick in den Garten



**Wohnzimmer/Arbeitszimmer/Bibliothek:** Fischgrätenparkett



**Badezimmer:** Tageslichtbank mit Handtuchheizkörper/Duschwanne  
vollständig saniert 2011/neue Gasetagenheizung aus 2017



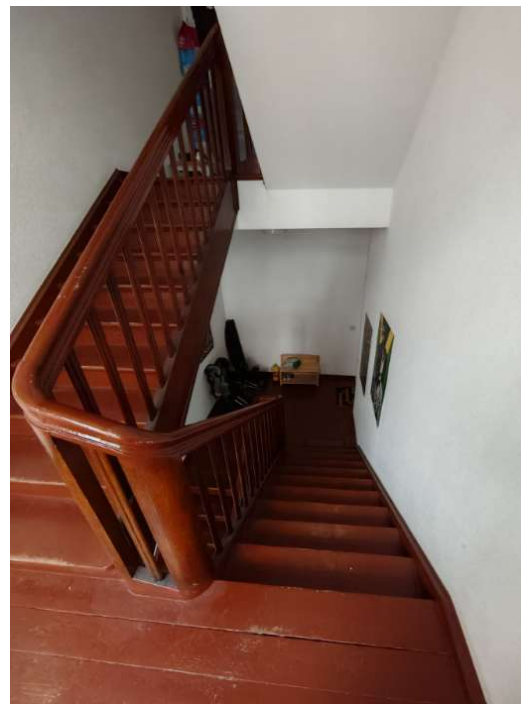
**Schlafzimmer:** Großzügig geschnitten mit Blick in den Garten



## Arbeitszimmer/Schlafzimmer:



## Wohnungsflur/Treppenhaus/Kellerraum/Waschküche





## Übersicht rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen:

- Wohnung liegt in der Eigentümergemeinschaft Niebuhrstraße 20-30 mit insgesamt 28 Wohneinheiten verteilt auf 6 Häuser
- **Baujahr 1924 – erhöhte Abschreibung von 2,5%!**
- **Wohnfläche ca. 100,33 qm mit 3 großen Zimmern/Küche/Bad**
- **Bodenrichtwert 1.100 Euro/qm!**
- **2011 vollständig saniert inkl. Badezimmer**
- **Erneuerung der Gasetagenheizung in 4/2017**  
**geringe Gasverbrauchswerte in den Jahren 2022-2024:**  
**2022 - 8.941 kWh**  
**2023 – 8.705 kWh**  
**2024 – 9.540 kWh**
- Vermietet seit Januar 2023
- **1.358 Euro Nettokaltmiete pro Monat**  
(zzgl. 150 Euro Nebenkostenvorauszahlung)
- nur 169 Euro Hausgeld pro Monat
- Hausverwaltung durch Immobilien Dittmann KG mit Verwaltervergütung 272 Euro pro Jahr
- **5.973 Euro Instandhaltungsrücklage für die Wohnung**  
(Haus insgesamt 22.698 Euro)

### Fazit:

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Top-Lage, gutem Schnitt sowie funktionaler Ausstattung inklusive Loggia/Gartenmitbenutzung.

Die Wohnung eignet sich als gemütliches Eigenheim oder auf Grund der Vermietung auf Marktniveau als renditestarkes Investment.

**Kaufpreis für die Wohnung      529.000,- Euro**

Käuferprovision/Maklergebühren fallen nicht an  
Kurzfristige Kaufabwicklung in Q1/2026 möglich