

Exposé

Maisonette in Bonn Holzlar

3 1/2 Zi. Maysonette von Privat 0228 - 480190



Objekt-Nr. OM-421082

Maisonette

Verkauf: **348.000 €**

Ansprechpartner:
Schumacher

Hardtweiherstraße 2
53229 Bonn Holzlar
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	96,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	308 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt € 336.000 (€ 3.500/qm) und für den Tiefgaragenplatz € 12.000.

(Im Kaufpreis von 348.000 enthalten ist eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von über € 8.000).

Die attraktive Maisonette-Wohnung liegt zentral von Bonn-Holzlar in einer ruhigen Seitenstraße. Sie befindet sich im 2. und 3. Obergeschoß und vermittelt ein angenehmes Haus-in-Haus Wohnambiente und Sie haben keine Wohnung über sich. Von der großen Diele erreicht man Gäste-WC, Wohnzimmer, Kinderzimmer und Küche. Neben der Küche befindet sich eine abgeschlossene Speisekammer.

Über eine Wendeltreppe erreicht man eine etwa 8qm große Empore mit Fenster, die vom derzeitigen Mieter als Büro genutzt wird. Von der Empore gelangt man in das 22 qm große Schlafzimmer sowie in ein großes, weiß gefliestes Badezimmer mit Fenster. Das Bad hat eine Badewanne und eine Dusche.

Wohn- und Schlafzimmer sind nach süd-west ausgerichtet mit einem herrlichen Weitblick auf den Ennert-Wald.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz, ein Kellerraum sowie die Mitbenutzung eines Waschrums, indem es für jeden Eigentümer eigene Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner gibt.

Ausstattung

Das Haus ist in massiver Bauweise mit 30 cm dicken Außenwänden erstellt und gut isoliert. Der Energiebedarf liegt bei 80 kWh pro qm und liegt damit sehr nahe an der Energiestufe B (50 - 75 kWh).

Die Wohnung hat eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Der Heizkessel wurde im Jahr 2022 erneuert.

Die Fenster sind isolierverglast und mit Rollläden (manuell) versehen. Die Fußböden sind mit hochwertigen Laminat bzw. Fliesen ausgelegt.

In der Diele gibt es eine Gegensprechanlage mit Videoübertragung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

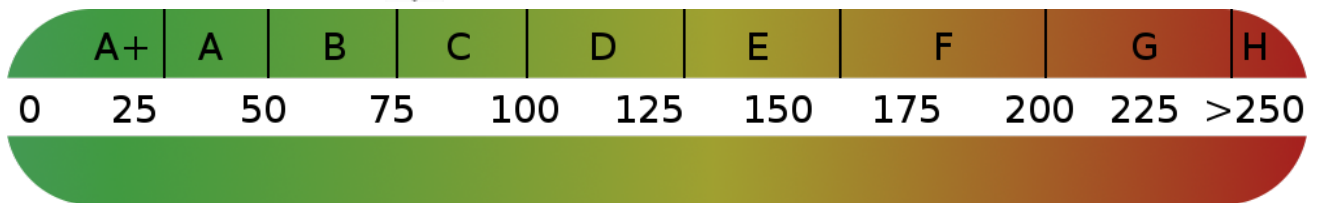
Die Wohnung liegt mitten in Holzlar in einer ruhigen Seitenstraße. Die Bushaltestelle ist um die Ecke. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Bäcker und mehrere Lebensmitteldiscounter sind im nahen Umkreis erreichbar. In wenigen Autominuten erreichen Sie einen Sportplatz, einen Tennisplatz, einen Golfclub, einen Reiterhof sowie das Ennert-Freibad. Ein Hotel mit Restaurant ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Von der Haustür ist man in wenigen Schritten im Ennert-Wald.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Süd-Seite mit Sonnenbalkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Ausblick vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Speisekammer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wendeltreppe



Empore (1/2 Zimmer)



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

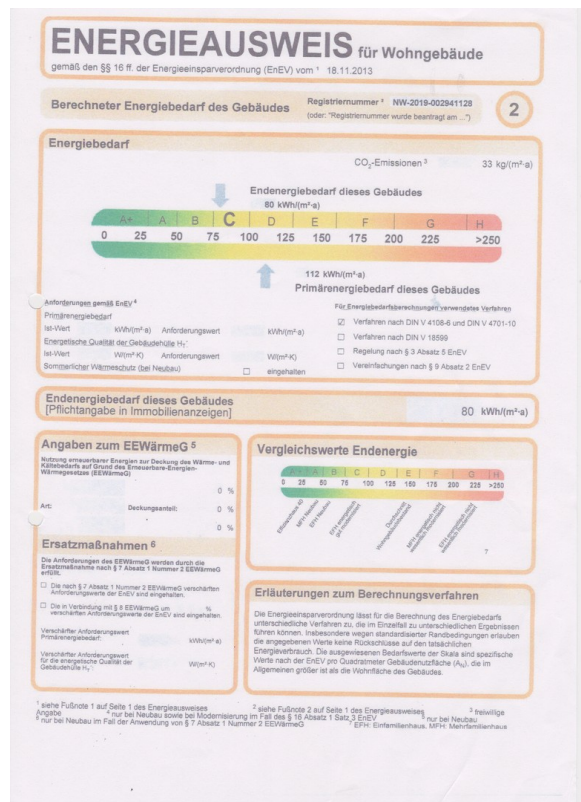


Badewanne im Badezimmer

Exposé - Galerie



Dusche im Badezimmer



Energieausweis

Exposé - Grundrisse

