

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Bonn

### 3,5 Zimmer-Designwohnung in Südstadtlage/Bonn



Objekt-Nr. OM-421767

#### Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Von Privat Provisionsfrei

53115 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	19.900 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zentral an einer der begehrtesten Straßen der Bonner Südstadt / Poppelsdorf präsentiert sich diese exklusive Dachgeschoßwohnung als wahres Juwel für Designliebhaber, die das urbane Leben mit Stil genießen möchten. Hochwertig ausgestattet,

lichtdurchflutet und vollständig möbliert überzeugt diese Wohnung mit Südbalkon, modernem Duschbad, Fußbodenheizung, Wärmetauscher, Telekom-Highspeed-Internet, 85-Zoll-Smart-TV, Design-Einbauküche, raffinierten Spiegelementen und eigenem Weinkeller. Die hohen und lichtdurchfluteten Räume, schaffen ein harmonisches,

offenes Wohngefühl. Direkt vor der Haustüre liegen die beliebtesten Restaurants, Cafés, Feinkostläden der Argelander-/Weberstraße und des Bonner Talwegs.

Die vollausgestattete Designerwohnung (inklusive Keller/Weinkeller) bietet alles, was Sie für einen komfortablen und sorgenfreien Aufenthalt benötigen. Genießen Sie den Balkon mit Laptop-Stromanschluss, eine große Küche mit Geschirrspüler, geräumigem Kühlschrank, Gefrierschrank, Induktionsfeld und Backofen. Das helle Wohnzimmer besticht mit großen Fensterflächen und Blick ins Grüne. Die gesamte Wohnung ist mit dimmbarer Beleuchtung ausgestattet – perfekt für entspannte Abende. Schnelles WLAN, Handtücher, Gläser, Vorhänge, Bügeleisen, Fön und alle wichtigen Haushaltsutensilien sind selbstverständlich vorhanden – nach dem Einzug können Sie sich sofort wohlfühlen!

## Ausstattung

- Design-Interieur mit exquisiten Materialien und dimmbarer Beleuchtung
  - Moderne Einbauküche (Induktion, Geschirrspüler, Kühl- / Gefrierschrank, Backofen)
  - Fußbodenheizung in allen Räumen
  - Edles Badezimmer mit bodenebener Dusche, LED-Nischenbeleuchtung, Messingarmaturen, elektr. Fenster
  - Südbalkon mit Stromanschluss (Laptop-Arbeitsplatz möglich)
  - 85-Zoll-Smart-TV, Highspeed-Internet (Telekom)
  - Separates Arbeits-, oder Gäste- / Schlafzimmer
  - Weinkeller, hochwertige Waschmaschine/Trockner (Miele, Samsung etc.)
- und Haushaltsausstattung inklusive
- Edle Bettwäsche, Nachttische mit Designleuchten, hohe Schränke mit Stauraum
  - Modernes Doppelbett mit integriertem Bettkasten
  - Fußbodenheizung in allen Räumen für gleichmäßige, angenehme Wärme
  - Großzügige Einbauschränke mit reichlich Stauraum
  - Natürliche Materialien und dezente Farbgebung für eine klare, ruhige Atmosphäre

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Bisher Rauchfreies Apartment

## **Lage**

Genießen Sie die ideale Anbindung an die Innenstadt, zahlreiche Cafés, Restaurants sowie den Botanischen Garten. Zentral

und ruhig an der Bonner Südstadt und nah zum Botanischen Garten gelegen, profitieren Sie ebenfalls von einer direkten

Anbindung nach Köln, zum Hauptbahnhof, Rhein, der Universität und zu den lokalen großen Firmenhauptsitzen. Die Buslinien 601 – 605 sowie die Stadtbahnlinien 61/62 bieten beste Anbindung in alle Stadtteile. Die beliebtesten Trend-

Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Tür – eine Lage, die urbanen Komfort und

Bonner Lebensqualität perfekt verbinden:

Bekannte kulinarische Highlights in direkter Nähe.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



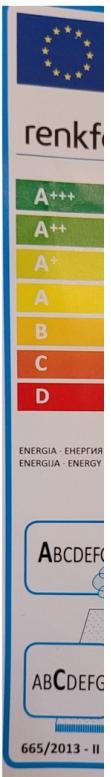
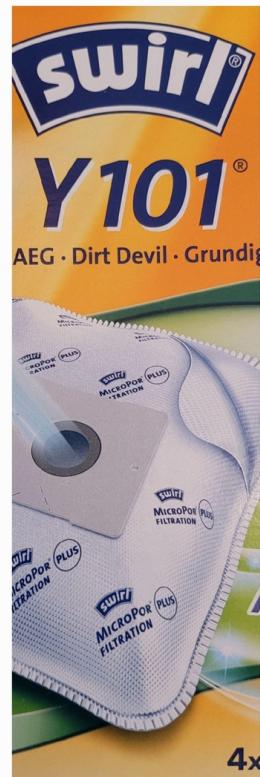
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIE & TECHNIK – DIESER WOHNUNG

Individuelle Sonderausstattung der Einheit (nicht Bestandteil des WEG-Energieausweises)

### Hochwertige Dach- & Wärmedämmung

ca. 20 cm Mineralwolldämmung (WLS 032)

Kombination aus Zwischensparren- und Untersparrendämmung

berechneter U-Wert der Dachfläche ca. 0,15 W/m<sup>2</sup>K

Sehr geringer Wärmeverlust, gleichmäßiges Raumklima und spürbar reduzierte Heizanforderung – besonders angenehm im Dachgeschoss.

### Luftdichtheit & Wohnkomfort

feuchtevariable Klimamembran (ISOVER vario)

luftdichte Ausführung an Sparren, Pfetten und Giebelwänden

hochwertiges VELUX INTEGRA Dachflächenfenster (Baujahr 2017)

|

Zugfreies Wohnen, Schutz vor Feuchteschäden, langlebige Konstruktion.

### Zusätzliche Effizienzmaßnahme

passiver Wärmetauscher in der Küche

arbeitet stromlos, ohne laufende Kosten

reduziert Lüftungswärmeverluste

wartungsarm

### Einordnung

Der gesetzliche Energieausweis bezieht sich auf das Gesamtgebäude (WEG). Die hier beschriebenen Maßnahmen betreffen ausschließlich diese Wohnung und sind im Kennwert nur eingeschränkt abgebildet. Für Eigennutzer bedeutet dies ein sehr angenehmes Wohnklima und niedrige Heizkosten. Für Kapitalanleger ergibt sich eine überdurchschnittliche energetische Substanz im Vergleich zu vielen Dachgeschosswohnungen im Bestand.

# Exposé - Grundrisse

## Gesamtenergieausweis; die Energieeffizienz wird durch zusätzlicher Dachüberdämmung, optimierter Dachkonstruktion, optimiertem Wärmespeicher und Wärmedämmung erhöht.

