

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bonn

Freundliche helle 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in Bonn-Muffendorf



Objekt-Nr. OM-428764

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **760 € + NK**

Gringsstraße 23
53177 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1999	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	66,00 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	6,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	135 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	285 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung kommt diese gemütliche und zweckmäßig geschnittene 3 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss eines gepflegten 3 Parteienhauses in bester Bad Godesberger Höhenlage im Ortsteil Muffendorf. Diese ca. 66 qm große Wohnung ist ideal für Familien und Paare, die Freude an einer individuellen Immobilie mit einem wunderschönen Ausblick haben. Die Wohnung teilt sich auf in einen zweckmäßigen durch die Küchentür erreichbaren Wohn-Essbereich und einen großzügigen Wohnbereich mit einem Licht spendenden Dachflächenfester und zwei geräumige sonnendurchflutete Schlafzimmer mit Siebengebirgsblick.

Mittelpunkt der Wohnung ist ein quadratischer Korridor, von dem sämtliche Zimmer erreichbar sind; von hier gelangt man auch in die abgeschlossene Küche mit 2 Veluxfenstern und eine weitere Tür, in den offenen Wohn-Essbereich und zum zweckmäßigen Tageslichtbad. Die praktische Aufteilung der Wohnung, die hohen Decken und die zahlreichen Fenster vermitteln ein großzügiges Raumgefühl.

Ein Abstellraum im Keller bietet ausreichend Stauraum.

Darüber hinaus kann zusätzlich zur Wohnung ein mit Bad und Pantryküche ausgebautes Souterrain für 435,00 (warm, inkl. aller Nebenkosten) angemietet werden. Dieses Souterrain besteht aus 2 Räumen, ist ca. 26 qm groß und verfügt in allen Räumen über Tageslicht. Von den vorherigen Mietern der Dachgeschosswohnung wurde dieses Souterrain als Büro bzw. Homeoffice, Lagerraum und Spielkeller genutzt.

Ausstattung

Die gesamte Wohnung verfügt über ein einheitliches Laminat. Alle Wände sind mit Raufaser tapeziert und werden nach dem Auszug der Vormieter frisch weiß gestrichen. Auch das geflieste Wannenbad verfügt über Tageslicht. Die Wohnung hat eine Klingel-Türsprechanlage. Der Wohnung ist eine separate Gasheizungsanlage zugeordnet und das Haus verfügt über einen Unity-Media-Anschluss.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Sonstiges

Gerne schicke ich Ihnen ein ausführliches Exposé und vereinbare mit Ihnen und den jetzigen Mietern einen Besichtigungstermin.

Lage

Der zu Bonn gehörende Stadtteil Bad Godesberg ist vor allem durch seine beliebte Rheinlage bekannt. Das Zentrum von Bad Godesberger Zentrum ist fußläufig erreichbar oder mit dem PKW in nur wenigen Fahrminuten über die Kurfürstenstraße. Das ÖPNV-Netz verbindet Muffendorf über die Buslinien 613 mit dem Bad Godesberger Zentrum/Bonn Hauptbahnhof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Frontalansicht Haus

Exposé - Galerie



Ausblick SO



Ausblick W

Exposé - Galerie



Hauseingang



Korridor

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Souterrain Raum 1

Exposé - Galerie



Souterrain Raum 2



Souterrain Duschbad

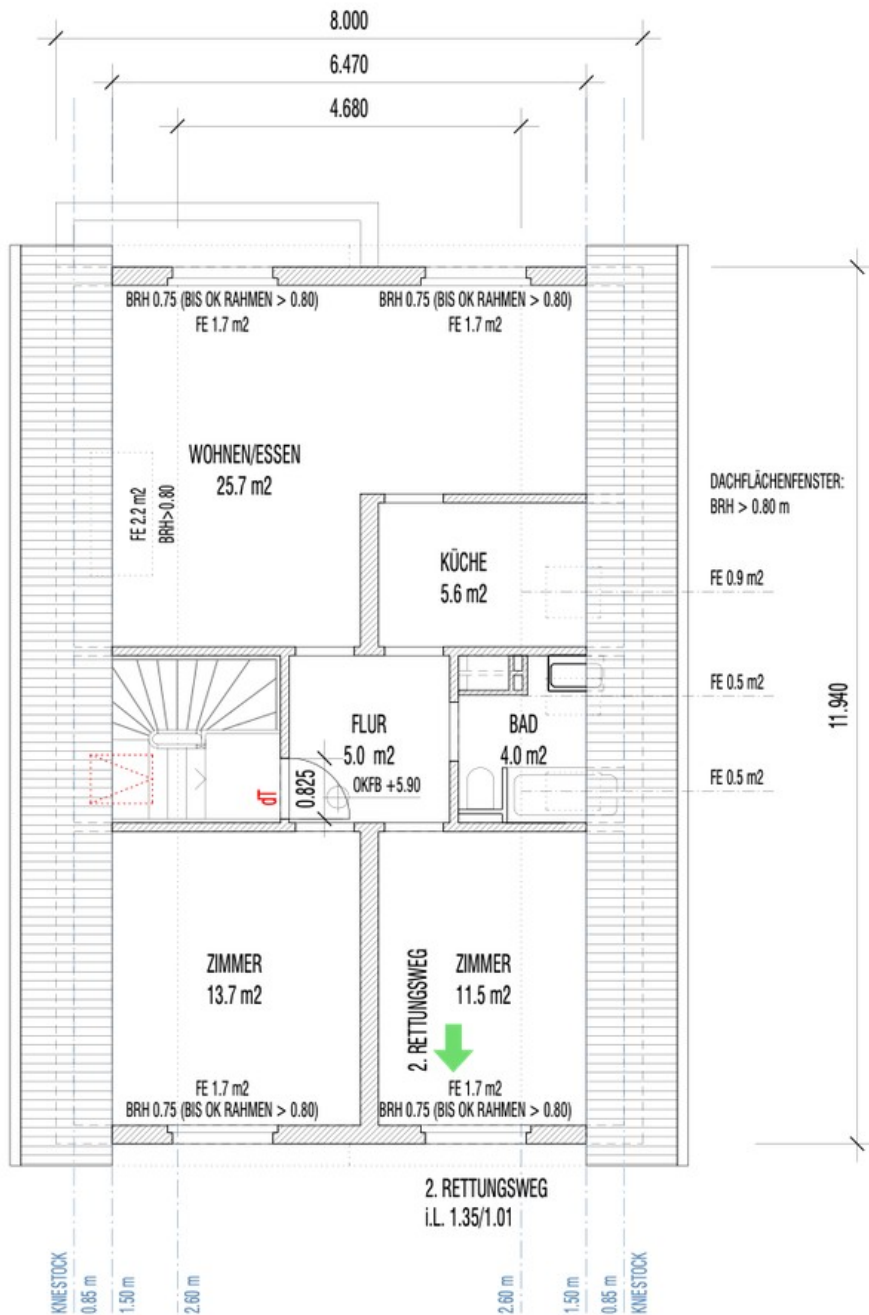
Exposé - Galerie



Souterrain Duschbad



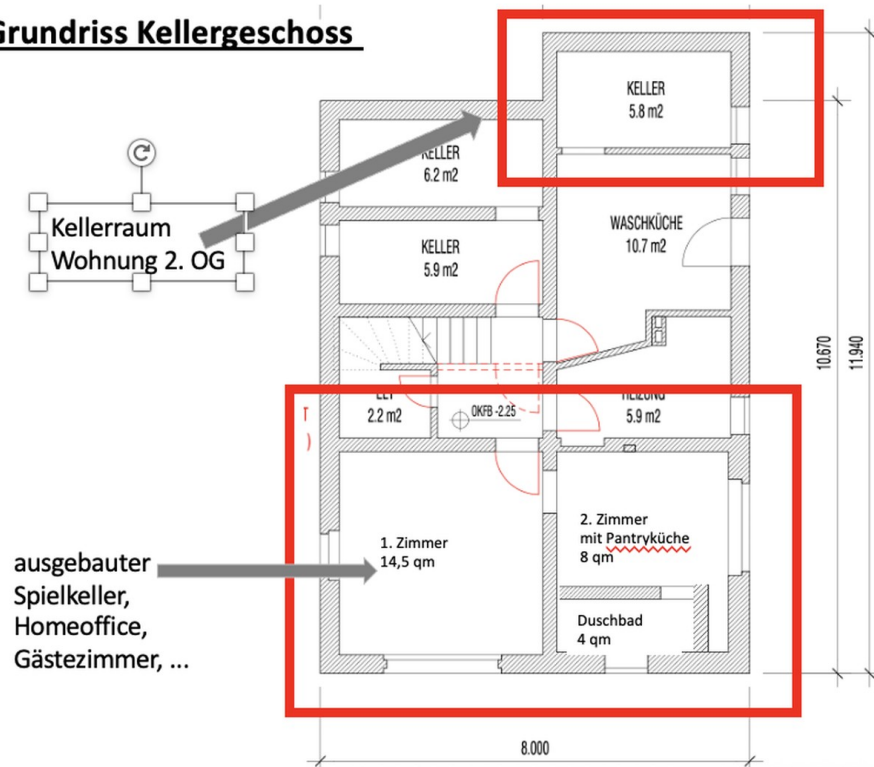
Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 2. OG

Exposé - Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Untergeschoss