

Exposé

Wohnung in Bonn

Moderne Eigentumswohnung im 7. OG – Bonn-Hardtberg | 49 m² | Vollrenoviert



Objekt-Nr. OM-431607

Wohnung

Verkauf: **170.000 €**

53123 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	49,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	200 €	Etage	Höher als 5. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine vollständig renovierte Eigentumswohnung im 7. Obergeschoss mit freiem Blick auf den Telekom Dome – durchdacht aufgeteilt, hochwertig ausgestattet und sofort investitionsbereit.

Die Wohnung im Überblick

Das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft ein helles, offenes Raumgefühl. Über die angrenzende Loggia – überdacht und damit wetterunabhängig nutzbar – genießen Sie den Ausblick auf den Telekom Dome. Das separate Schlafzimmer ist kompakt, aber funktional geschnitten. Eine Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum. Das moderne Badezimmer mit Dusche verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Hochwertige Ausstattung

Die Renovierung wurde konsequent und ohne Kompromisse durchgeführt: neuer Vinylboden durchgehend, frisch tapezierte Wände sowie eine vollständig erneuerte Elektroverteilung auf aktuellem Stand der Technik. Die neue Einbauküche von Nolte mit Bosch-Elektrogeräten rundet das Gesamtbild ab.

Als Kapitalanlage

Bei Vermietung ist ein Mietpreis von mindestens 14 €/m² realisierbar – das entspricht einer Jahreskaltmiete von rund 8.200 € bei einer Bruttomietrendite von ca. 5 %.

Aktueller Stand

Die Wohnung befindet sich derzeit in der Fertigstellung. Abschluss der Renovierungsarbeiten voraussichtlich bis 15. April 2026. Bei ernsthaftem Interesse ist eine Besichtigung bereits jetzt möglich.

Für Rückfragen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

Die Julius-Leber-Straße liegt im Stadtbezirk Hardtberg – einem der ruhigeren und gleichzeitig gut angebundenen Wohnlagen Bonns. Der Stadtteil Duisdorf mit seiner etablierten Infrastruktur ist fußläufig erreichbar: Supermärkte, ein Vollsortimenter mit Discounter und Drogeriemarkt sowie Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Mehrere Buslinien (u. a. 605, 607, 608, 609) halten direkt in der Straße, der S-Bahnhof Duisdorf ist fußläufig zu erreichen und stellt eine schnelle Verbindung in die Bonner Innenstadt sowie in Richtung Köln sicher. Über die nahegelegene Autobahn A565 ist auch die überregionale Anbindung per PKW problemlos gewährleistet.

Das Wohnumfeld ist ruhig und durch gewachsene Nachbarschaften geprägt. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie der angrenzende Kottenforst bieten ausreichend Naherholungsmöglichkeiten. Für Familien sind Schulen und Kindertagesstätten im näheren Umfeld vorhanden.

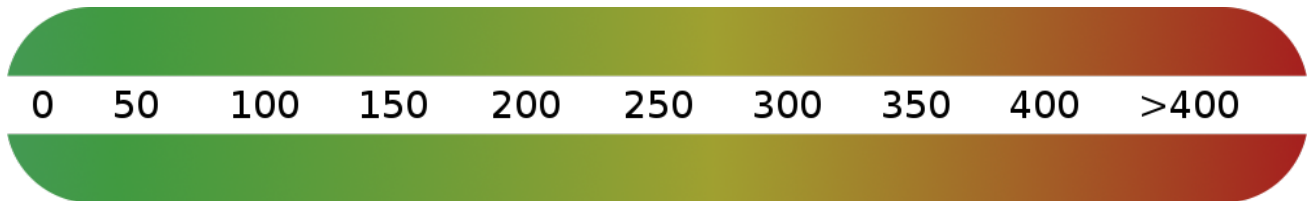
Ein markantes Wahrzeichen der direkten Umgebung ist der Telekom Dome, dessen Silhouette vom 7. Obergeschoss der Wohnung direkt ins Blickfeld fällt – ein ungewöhnlicher und prägnanter Ausblick, der der Lage einen eigenen Charakter verleiht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie

