

# Exposé

## Wohnung in Alfter / Bonn

**Alfter/Bonn \*freiwerdende\* Wohlfühlwohnung\*Aufzug!\*  
Loggia\*Stellpl\*Barrierearm\***



Objekt-Nr. OM-440081

### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

53347 Alfter / Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,74 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PRIVATVERKAUF / PROVISIONSFREI

\*\*\* Zur Information! Meine Mieter haben geheiratet und suchen aktiv nach einer größeren Wohnung in Alfter und Umgebung. D.h. die hier angebotene Wohnung wird nach Abwicklung bezugsfrei an den neuen Eigentümer übergeben!

Die passgenaue, moderne, TOPgepflegte Einbauküche, (incl. Spülmaschine, Herd, etc. kann auf Wunsch, zum Zeitwert, übernommen werden!

Die Wohnung ist interessant zur Selbstnutzung oder ggf. bei Neuvermietung als sichere Kapitalanlage! Die Wohnung ist perfekt für 1 - 2 Personen oder auch als Zweitwohnsitz geeignet und wird von den Mietern renoviert übergeben.

\*\*\*

- \* Seniorengerecht, Barrierearm, Aufzug, beste Infrastruktur und kurze Wege.
- \* Hausmeisterservice, Putzservice/Treppenhauspflege, Grundstück & Gartenpflege, Winterdienst, Mülltonnen rausstellen, etc.
- \* Nichtraucherwohnung!
- \* Ein Highlight ist die bevorzugte zentrale und ruhige Lage mit Blick ins Grüne ... alter Baumbestand und die sehr gute Verkehrsanbindung.
- \* Ganz in der Nähe gibt es die Möglichkeit für Naturliebhaber durch die Felder walken...

Die Wohnung ist seit 1. August 2022 an ein solventes, sehr angenehmes, berufstätiges, junges Paar - Nichtraucher ohne Haustiere - vermietet.

Die komplett in 7/2022 von einem Meisterbetrieb, fachmännisch renovierte, moderne, helle, 2-Zimmer Komfort-Wohnung, befindet sich in einem sehr gepflegten, ruhigen, individuellen Wohn-/Geschäftshaus. Gutes Wohnklima in angenehmer Nachbarschaft!

## Ausstattung

Wohnfläche: 56,74 qm plus separater Kellerraum.

Aufgeteilt wie folgt:

großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Sonnen-Loggia und angrenzender separater Küche. Großzügiges, helles Schlafzimmer mit ausreichend Stellplatz für Schränke und für HomeOffice. Im großzügigen Flur/Eingangsbereich befindet sich eine separate Abstellkammer sowie ein modernes, helles Duschbad.

Ausstattung

- \* Alle Wohnraumböden sind einheitlich mit modernen, pflegeleichten, hellgrauen, rutschfesten Fliesen 60x30 cm ausgelegt.
- \* Das innenliegende Duschbad mit Dunstabzug wurde in 2014 komplett modernisiert, modern, hell und NEU gestaltet und nach Mieterwechsel in 7/2022 renoviert.
- \* Durchlauferhitzer Bad
- \* Waschmaschinen- und Spülmaschinenanschluss in der separaten Küche.
- \* Moderne, helle, sehr gut von den Mietern durchdachte Einbauküche mit Waschmaschine & Spülmaschine (Raumwunder !!) NEU! eingebaut September 2022

diese kann ggf. von den jetzigen Mietern - auf Wunsch - bei deren Auszug - zum Zeitwert - übernommen werden.

Aktuelle, von den Mietern angefertigte Fotos der TOPgepflegten Einbauküche, wurden soeben eingestellt!

- \* Die gepflegte Küche widerspiegelt den Pflegezustand der Wohnung!
- \* Loggia ist mit robusten Steinplatten in grau ausgelegt.
- \* Alle Zimmertüren wurden in 7/2022 von einem Meisterbetrieb weiß lackiert.
- \* Alle Wände und Decken wurden in 7/2022 von einem Meisterbetrieb weiß gestrichen.
- \* Loggia, Decke und Beton innen in 7/2022 mit Außenfarbe weiß gestrichen.
- \* Alle Räume wurden in 7/2022 mit modernen, umweltfreundlichen - sehr sparsam im Verbrauch - einheitlichen, neutralen, hellen Deckenlampen ausgestattet. (Warmes Licht) Diese gehören zur Ausstattung der Wohnung und sind im Kaufpreis bereits enthalten.
- \* Passende, variable, Designer Badmöbel gehören zur Badausstattung und sind im Kaufpreis bereits enthalten.
- \* Treppenhaus Carrara Marmor
- \* Die Aufzuganlage wurde in 10/2024 aufwändig modernisiert, die Elektronik erneuert und die Kabine komplett neu und hochwertig gestaltet!

!! In der gesamten, individuellen, Wohn-/Geschäftsanlage sind lediglich - 2 Häuser - mit Aufzug ausgestattet !!

Die Wohnung ist insgesamt sehr pflegeleicht und auch für Allergiker geeignet.

Alle Fenster und Terrassentür doppelverglast aus Kunststoff, weiß. Die Wohnung ist hell, wirkt großzügig, sehr einladend und hat einen attraktiven Grundriss.

Die Fotos zeigen die Wohnung - noch während der Renovierung - 7/2022.

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

### **Sonstiges**

Mitverkauft wird ein separater, zugeordneter PKW-Stellplatz (fertiggestellt in 2021), dieser gehört zur Wohnung und ist im Kaufpreis (mit 10.000€) bereits enthalten. (Kaufpreis Wohnung / pro qm 4.036€)

Zur allgemeinen Nutzung steht ein Fahrradkeller mit Außentreppe sowie ein Wasch- und Trockenraum im Keller zur Verfügung.

Zur kostengünstigen Nutzung steht eine Miele Münz-Waschmaschine & Trockner im großzügigen Wasch- und Trockenkeller für die Hausbewohner bereit.

Die beiden Mieter sind vertraglich verpflichtet die Wohnung - bei Auszug - renoviert an den Eigentümer zu übergeben! D.h. besenrein und Wände weiß gestrichen.

Die gesamte Wohn-/Geschäftsanlage, auf großem Grundstück, ist sehr gepflegt und es herrscht ein sehr angenehmes Wohnklima!

Eine Balkonsanierung ist für ca. 2027 geplant.

Kein Sanierungsstau - liquide Eigentümergemeinschaft - viele Selbstnutzer - entsprechende Rücklagen vorhanden!

Bei ernsthaftem Interesse - Liquidität vorausgesetzt - nehmen Sie bitte Kontakt per eMail auf. Bitte hinterlassen Sie - zwecks unkomplizierter Kontaktaufnahme - Ihre Telefonnummer sowie Ihren Namen und Adresse. Ich rufe Sie gerne - zu einer von Ihnen gewünschten Uhrzeit zurück und beantworte alle offenen Fragen.

Diskrete Außenbesichtigung jederzeit - Innenbesichtigung nur nach vorheriger Terminabsprache möglich!

## **Lage**

Alfter - Oedekoven (Ortsgrenze Bonn)

bevorzugte angenehm ruhige und trotzdem zentrale Lage.

**BESTE INFRASTRUKTUR!**

Öffentliche Verkehrsmittel sowie Autobahnanschlüsse sind nahe gelegen.

Sehr gute Busverbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Optiker, Banken, Post, Ärztehaus, Apotheke, Cafe, Friseur, dm-Markt, Rewe, Aldi, Tagespflege, Rathaus, u.v.m. sind in wenigen Gehminuten bequem zu erreichen!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



SonnenLoggia

# Exposé - Galerie



großzügiges Wohn/Esszimmer



während Renovierung 7/2022

# Exposé - Galerie



während der Renovierung



Schlafzimmer Mieterwechsel

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 7/2022



Blick aus Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



während Renovierung 7/2022



helle Küche renoviert 7/2022

# Exposé - Galerie



Küche renoviert 7/2022



aktuelle Einbauküche TOPgepf

# Exposé - Galerie



Fotos EBK aktuell Mai 2026



EBK kann übernommen werden

# Exposé - Galerie



EBK passgenau Raumwunder



Flur / Eingangsbereich 7/22

# Exposé - Galerie



AB Flur während Renovierung



Duschbad renoviert 7/2022

# Exposé - Galerie



Duschbad renoviert 7/2022



Blick ins Grüne ...



ALTE Fotos b.Einzug VORMieter!

# Exposé - Galerie



ALTE Fotos zwecks Orientierung



ALTE Fotos b.Einzug VORmieter

# Exposé - Galerie



Aussicht ... Park am Rathaus



Umgebung ... alter Baumbestand



