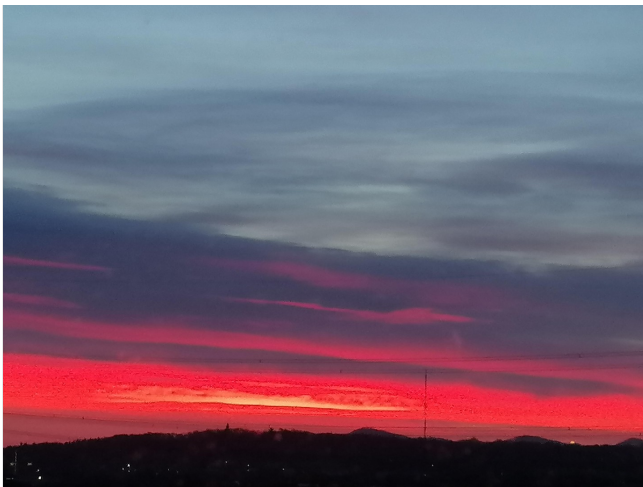


Exposé

Wohnung in Alfter / Bonn

**Alfter/Bonn *Eigennutzer & Kapitalanleger* Aufzug!
*Loggia * Stellpl * Barrierearm***



Objekt-Nr. OM-440081

Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

53347 Alfter / Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

!! PRIVATVERKAUF PROVISIONSFREI !!

*** Zur Info vorab! Meine NochMieter haben geheiratet und sind jetzt auf der Suche nach einer größeren Wohnung!

Die hier angebotene Wohnung wird nach Auszug der Mieter bezugsfrei oder nach Absprache, an den neuen Eigentümer übergeben! ***

Die passgenaue, moderne, TOPgepflegte, fachmännisch eingebaute Küche, (incl. Spülmaschine, Herd, Einbauten, etc.), kann auf Wunsch, zum Zeitwert von den Noch Mietern übernommen werden! Wenn alles passt, wäre ich bereit, die Ablöse der Küche zu übernehmen, oder alternativ ggf. einen entsprechenden Preisnachlass zu gewähren! D.h. der neue Eigentümer kann mit den Händen in der Tasche einziehen oder entsprechend NEU vermieten!

Die Wohnung ist interessant für Selbstnutzer oder als sichere Kapitalanlage! Die Wohnung ist perfekt für 1 - 2 Personen und auch als Zweitwohnsitz geeignet.

- * 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 zu walken.

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 und eigenem PKW-Stellplatz.

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 HomeOffice. Im großzügigen Flur/Eingangsbereich befindet sich eine separate Abstellkammer sowie ein modernes, sehr gepflegtes, 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

Platz für Waschmaschine & Spülmaschine (Raumwunder !!) NEU! eingebaut September 2022. Diese kann von den jetzigen Mietern - auf Wunsch - bei deren Auszug - zum Zeitwert - übernommen werden.

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

- * Die gepflegte Küche widerspiegelt den Pflegezustand der Wohnung!
- * Die 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
- * Gasheizungsanlage aus 2013 s. Angaben Energieausweis
- * Die Aufzugsanlage wurde in 12/2024 aufwändig komplett 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 kurz vor Einzug der jetzigen Mieter!

Lediglich zur besseren Vorstellung habe ich 3 ältere Aufnahmen, möbliert von den VORMietern - zu erkennen an den noch braunen Türen - zur Orientierung eingestellt.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Mitverkauft wird ein separater, der Wohnung zugeordneter PKW-Stellplatz № (fertiggestellt in 2021).

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Wohnung 225.000,- € = Preis pro/qm € 3.965,46

plus Stellplatz 10.000,- €

Gesamtpreis 235.000,- €

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

Zur kostengünstigen Nutzung steht eine Miele Münz-Waschmaschine & Trockner im 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, wo erforderlich, weiß gestrichen.

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

Eine Balkonsanierung ist für 2027/28 geplant und mittels Rücklagen gedeckt.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick v.d. Loggia in den Park

Exposé - Galerie



SonnenLoggia



aktuelle Einbauküche TOPgepl

Exposé - Galerie



Fotos EBK aktuell Mai 2026



EBK kann übernommen werden

Exposé - Galerie



EBK passgenau Raumwunder



großzügiges Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



während Renovierung 7/2022



während der Renovierung 7/2022

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Mieterwechsel



Schlafzimmer 7/2022



Blick aus Schlafzimmer

Exposé - Galerie



während Renovierung 7/2022



helle Küche renoviert 7/2022

Exposé - Galerie



Küche renoviert 7/2022



Flur / Eingangsbereich 7/22

Exposé - Galerie



AB Flur während Renovierung



Duschbad renoviert 7/2022

Exposé - Galerie



Duschbad renoviert 7/2022



Blick ins Grüne ...



Ausblick Loggia

Exposé - Galerie



Umgebung ... alter Baumbestand



ALTE Fotos b.Einzug VORMieter!

Exposé - Galerie



ALTE Fotos zwecks Orientierung



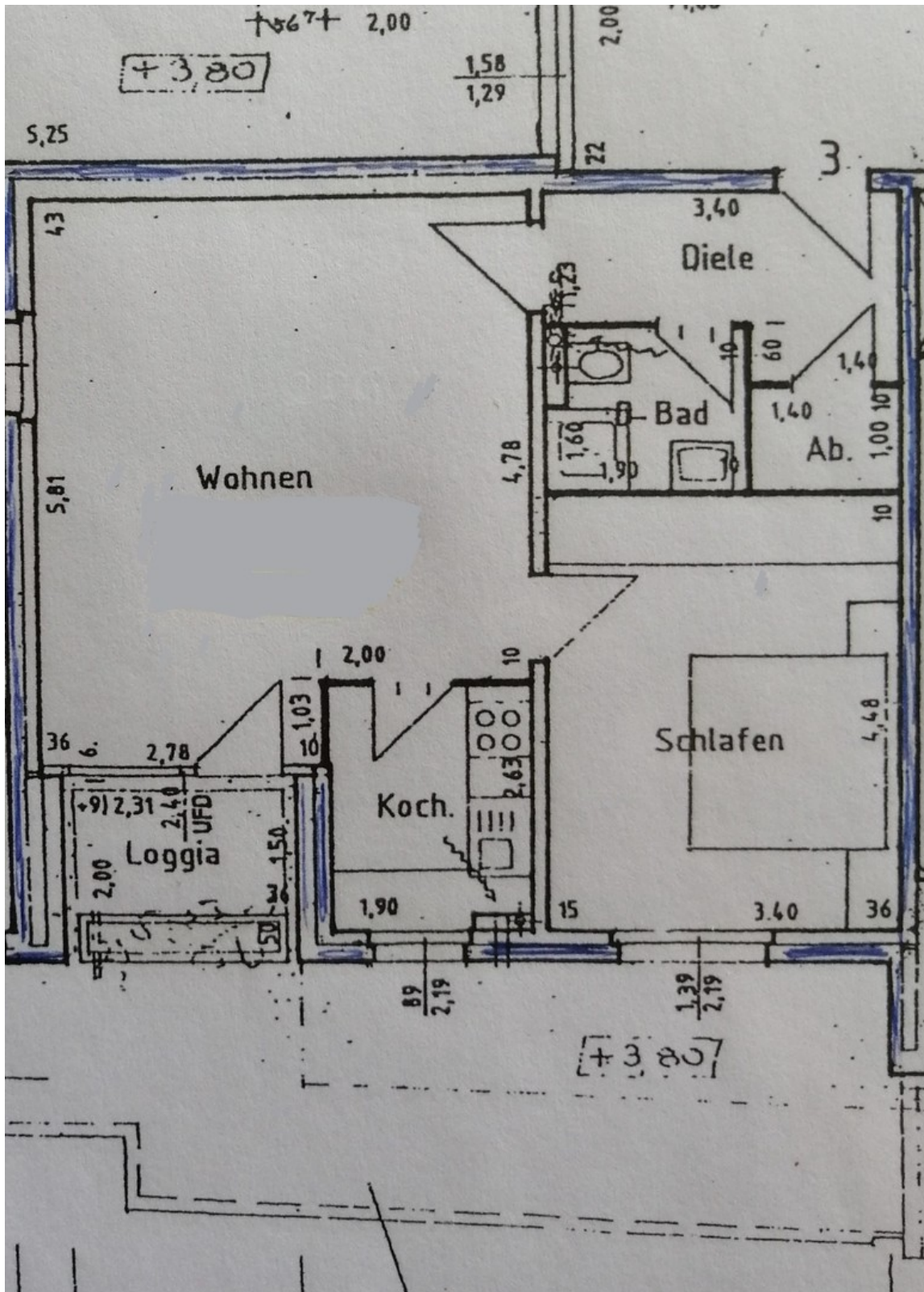
ALTE Fotos b.Einzug VORmieter

Exposé - Galerie



Aussicht ... Park am Rathaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss

