

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bonn

**schöne Renovierte 3 Zimmer Wohnung mit Balkon,  
Gartennutzung ab sofort**



Objekt-Nr. **OM-446663**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Rörig Immobilienservice

Enggasse 29  
53127 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Summe Nebenkosten	325 €
Etagen	1	Mietsicherheit	3.750 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	86,49 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	2
Nebenkosten	225 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich bei Einzug in einem modernen, zeitgemäßen Zustand.

Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro eignet.

Die separate, geschlossene Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Fenster ausgestattet und wird durch ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt.

### Ausstattung & Aufwertung

- > Komplett renovierte Wohnung
- > Neuer Vinylboden in moderner Holzoptik in allen Wohnräumen
- > Wände mit hochwertigem Malervlies versehen und weiß gestrichen
- > Modernisiertes Badezimmer mit neuen Fliesen und Sanitärkeramik
- > Modernisiertes Gäste-WC mit neuer Ausstattung
- > Großzügiges Wohnzimmer mit Balkon
- > Geräumiges Schlafzimmer
- > Kinderzimmer / Büro
- > Separate, geschlossene Küche
- > Eigener Kellerraum

Ein besonderes Highlight ist der große Garten hinter dem Haus, der allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Im Keller befinden sich zudem ein Abstellraum sowie ein großzügiger Wasch- und Trockenraum.

Es ist eine neue Wärmepumpe im Frühjahr 2026 eingebaut wurden.

## Ausstattung

Die Wohnung wird vollständig renoviert und bei Übergabe frisch weiß gestrichen.

Das moderne Badezimmer sowie das separate Gäste-WC wurden vollständig erneuert und präsentieren sich in einem stilvollen, zeitgemäßen Design. Hochwertige Armaturen und elegante Fliesen schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

In den Wohnräumen – Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Kinderzimmer/Büro – und im Flur ist ein ansprechender Vinylboden verlegt, der für eine warme und wohnliche Ausstrahlung sorgt.

Die Küche ist mit einem pflegeleichten Vinylboden ausgestattet.

Highlights im Überblick:

Frisch renovierte Wohnung (weiß gestrichen)

Modernisiertes Badezimmer mit hochwertigen Fliesen und Armaturen

Erneuertes Gäste-WC

Laminatboden in Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur

Vinylboden in der Küche

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungstermine:

- nach Terminabsprache per E-Mail - bitte ausführliche Anfragen schicken!

Die Wohnung kann nach Absprache Mitte April 2026 / Mai 2026 angemietet werden.

In den Nebenkosten sind u. a. die Kosten der Beheizung exkl. Warmwasser, Treppenhausreinigung, Müll, Allgemeinstrom, Wasser und Abwasser, Versicherung für Wohngebäude und Haus und Grundbesitzer Haftpflicht und Grundbesitzabgaben etc. enthalten.

Es erfolgt eine Umstellung von einer Zentral Ölheizung auf eine Wärmepumpe.

Benötigte Unterlagen nach Wohnungsbesichtigung:

- Bonitätsprüfung z. B. Schufa

- die letzten drei Gehaltsnachweise oder andere Nachweise

Es ist nicht gewünscht, dass eine Mietkautionsbürgschaft gestellt wird.

Haustiere nach Absprache.

Christian Rörig Immobilienservice weist ausdrücklich darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von ihr, dem Hausverwalter, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind.

Kontakt: XING Profil: Christian\_Roerig3/cv

Pflichtangaben gemäß § 34c GewO

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE279883355

Finanzamt: Köln

Berufshaftpflichtversicherung: Gothaer Allgemeine Versicherung AG, Gothaer Allee 1, 50969 Köln

Geltungsbereich: Deutschland

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage im Bonner Stadtteil Lengsdorf (Enggasse 29, 53217 Bonn).

Lengsdorf zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen aus. Die Bonner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Bonner Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen.

Auch mit dem PKW profitieren Sie von der Nähe zu den Autobahnen A565 und A555, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

#### Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung, darunter unter anderem ein großer EDEKA sowie ein ALDI.

Darüber hinaus finden sich in der näheren Umgebung Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister.

#### Freizeit & Natur

Die Lage bietet einen hohen Freizeitwert:

Die umliegenden Felder, Grünflächen und Spazierwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein.

Auch die Rheinpromenade sowie verschiedene Parks in Bonn sind schnell erreichbar und bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

