

# Exposé

## Wohnung in Bonn

### Hochwertige 3-Zi.-Eigentumswohnung in Bonn-Röttgen – Neubau 2015, EEK A, 2 Balkone



Objekt-Nr. OM-448848

#### Wohnung

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:  
J. und B. Kühnemund

53125 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	391 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger und sehr begehrter Wohnlage von Bonn-Röttgen, im modernen Neubaugebiet „Am Hölder“, steht diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf. Das Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 2015 befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt mit zeitgemäßer Architektur, Energieeffizienzklasse A und einer überschaubaren Eigentümergemeinschaft von nur 11 Wohneinheiten.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss — bequem über den Aufzug erreichbar — bietet eine durchdachte, großzügige Raumaufteilung mit hellen Wohnbereichen und gehobener Ausstattung. Besonderes Highlight: Vom zweiten der beiden Balkone genießt man einen unverbaubaren Weitblick ins Grüne in Richtung Kölner Bucht — bei klarer Sicht reicht der Blick bis zum Kölner Dom.

Die Wohnung ist unbefristet vermietet (Warmmiete 1.470 €/Monat). Das Mietverhältnis ist langjährig, ungestört und konfliktfrei. Damit eignet sich das Objekt ideal als pflegeleichte Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohnlagen Bonns .

## Ausstattung

Ausstattung und Highlights:

- 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer), ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung im 1. OG, Aufzug im Haus
- Zwei Balkone
- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte — im Kaufpreis enthalten
- Badezimmer mit ebenerdiger Echtglas-Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Hochwertige Fliesenböden mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- Abstellkammer
- Elektrische Rolläden an allen Fenstern
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für gleichbleibend angenehmes Raumklima und niedrige Heizkosten
- Eigenes abschließbares Kellerabteil (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Tiefgaragenstellplatz (separater Kaufpreis: 20.000 €)
- Energieeffizienzklasse A, Energieausweis liegt vor (Endenergiebedarf: 47,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a))

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungen vereinbaren wir aus Rücksicht auf den Mieter ausschließlich nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung oder eines vergleichbaren Bonitätsnachweises. Wir bitten um Verständnis für diese Vorgehensweise, die einen respektvollen und zielgerichteten Verkaufsprozess für alle Beteiligten gewährleistet.

## Lage

Bonn-Röttgen zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohnlagen der ehemaligen Bundeshauptstadt — eine ruhige, familienfreundliche Lage am südwestlichen Stadtrand, die städtische Infrastruktur mit unmittelbarer Naturanbindung verbindet.

In wenigen Gehminuten erreicht man Kindergärten, einen Spielplatz, die Grundschule und ein Gymnasium. Auch der tägliche Bedarf — Lebensmittel, Bäcker, Apotheke und Ärzte — ist fußläufig gedeckt. Direkt vor der Haustür beginnt einer der schönsten Spazierwege der Region, mit weitem Blick ins Rheintal.

Wer die Natur liebt, ist hier richtig: Das Naherholungsgebiet Kottenforst liegt unmittelbar angrenzend und bietet hunderte Kilometer ausgeschilderte Wander-, Reit- und Radwege.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung exzellent: Mehrere Buslinien führen direkt zum Bonner Hauptbahnhof und zum Universitätsklinikum, das auch mit dem Fahrrad bequem zu erreichen ist. Mit dem Auto sind es rund 10 Minuten nach Bonn-Poppelsdorf und etwa 15 Minuten in die Bonner Innenstadt; die Anschlussstelle der A565 ist in wenigen Minuten erreicht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

