

Exposé

Wohnung in Bonn

Familienfreundlich - Nahe am Grünen



Objekt-Nr. OM-450654

Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

53175 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1964 | Übernahme | ab Datum |
| Zimmer | 3,00 | Übernahmedatum | 01.06.2026 |
| Wohnfläche | 73,30 m ² | Zustand | gepflegt |
| Nutzfläche | 12,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Energieträger | Öl | Badezimmer | 1 |
| Summe Nebenkosten | 240 € | Etage | 1. OG |
| Mietsicherheit | 2.400 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schön geschnittene 3-Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus – ideal für alle, die ruhiges und familiäres Wohnen schätzen. Im Garten gibt es einen Kinderspielplatz und Wanderwege zum Venusberg sind fußläufig.

Die Wohnung verfügt über:

Zwei gemütliche Schlafzimmer

Ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Eine separate Küche

Ein Badezimmer mit Badewanne

Eine kleine Abstellkammer

Einen Kellerabteil

Einen sonnigen Balkon mit Ausrichtung zur Nachmittagssonne – perfekt zum Entspannen am Feierabend. Die Straße liegt in einem Wendehammer, weshalb die Straße eher ruhig ist.

Im Juli 2025 wurde außerdem eine neue Heizungsanlage installiert.

Die Hausgemeinschaft ist freundlich und legt Wert auf ein respektvolles Miteinander. Die Nachbarschaft wünscht sich ausdrücklich Nichtraucher, um Streit zu vermeiden.

Ausstattung

Im Gemeinschaftsgarten gibt einen Spielplatz für die Bewohner des Hauses.

Kontaktaufnahme am liebsten per Email mit Telefonnummerangabe, sodass wir Sie zurückrufen können.

Besichtigung nach vorheriger Absprache möglich.

Auf mehrfache Nachfrage zu den Nebenkosten:

In den NK sind die Heizkosten enthalten.

Vor der Energiekrise und dem Ukraine-Konflikt waren die NK bei 200 Euro angesetzt.

Da wir nicht wissen, wie sich die Energiepreise entwickeln werden, werden die NK auf 240 Euro erhöht. Die Nebenkosten sind verbrauchsabhängig.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Anzeige ist nach bestem Gewissen ausgeführt. IRRTÜMER können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Weiteres Bildmaterial kann Ihnen auf Anfrage geschickt werden.

Lage

Die Lage ist sehr ruhig. Von der Immobilie kann man zu Fuß den Venusberg zum Wandern nutzen. Einkaufsmöglichkeiten gibt es direkt um die Ecke.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 99,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



SZ2

Exposé - Galerie



Küchenspiegel



WZ - Blick zum Balkon vorne

Exposé - Galerie



WZ Blick Richtung Diele



Boden in WZ/SZ

Exposé - Galerie



Balkon



Aussicht Balkon

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Bad



Gebäude außen

Exposé - Galerie



Spielplatz