

# Exposé

## Wohnung in Bonn

**helle 2 Zimmer Wohnung, TOP Lage Bonn-Duisdorf,  
Balkon, TGplatz, 69 qm, neu möbliert, Erstbezug**



Objekt-Nr. OM-455228

### Wohnung

Vermietung: **1.490 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Martina Gemein

Am Burgweiher 26  
53123 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1981	Garagen	1
Zimmer	2,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Mietdauer min.	6
Energieträger	Gas	Frei ab	11.05.2026
Summe Nebenkosten	300 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	3.000 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.490 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	1.190 €	Max. Personen	2
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Haustiere	Nicht erlaubt

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch sanierte und neu möblierte Etagenwohnung liegt im Herzen von Bonn-Duisdorf, mit hervorragender Infrastruktur, und bietet gleichzeitig ein sehr ruhiges, komfortables Wohnen. Einzugsbereit verfügt sie über ein Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum überdachten Sonnenbalkon, einem Schlafzimmer mit einem übergroßen Massivholzschränk für viel Stauraum, ein modern saniertes Tageslichtbad; einer hellen, modernen Einbauküche mit 2 Küchenzeilen und sämtlichen Küchengeräten, löffelfertig, ein großer Flur und eine Abstellkammer.

Flottes Internet ist bereits angeschlossen. Eine eigene Waschmaschine ist im Keller. Ihr PKW oder Wohnmobil kann sicher in der Tiefgarage parken.

Die Warmmiete enthält alle Nebenkosten der Hausverwaltung; auch Internet/WLAN und Heizkosten. Der Tiefgaragenstellplatz ist optional (Plus 80 €).

Besichtigungstermine können gerne kurzfristig sein. Bei Interesse beschreiben Sie bitte Ihre aktuelle Situation mit Personenanzahl/Einzug und Ihr aktuelles Einkommen.

## Ausstattung

Die sehr ruhige Etagenwohnung mit hochwertiger Ausstattung ist voll möbliert, löffelfertig und einzugsbereit.

Sie ist für Singles oder Paare geeignet, nicht kindgerecht. Mindestmietzeit 6 Monate oder gerne langfristig.

- 1. Wohn-/Essbereich mit einem Ahornesstisch und 4 Schwingstühlen, Premiumschlafsofa (mit Lattenrost und Gesundheitsmatratze), Smart TV, Sideboard, Kommode und direktem Zugang zum überdachten Sonnenbalkon mit Fernsicht
- 2. helles Tageslichtbad mit großer Dusche, Heizung Handtuchhalter
- 3. Küche: großer Kühl-/Gefrierschrank, Backofen, Spülmaschine, sämtliche Küchengeräte sowie reichlich Stauraum
- 4. Schlafzimmer: Bett 160 × 200 cm, großer Massivmöbelkleiderschrank für viel Stauraum, Nachttisch
- Eingangsbereich: Garderobe, Spiegel, Schuhsitzbank
- 5. Abstellraum
- Beleuchtung: Alle Zimmer sind vollständig beleuchtet

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

TOP Lage in Bonn-Duisdorf: ruhiges, komfortables Wohnen im gepflegten Mehrparteienhaus und gleichzeitig hervorragende Infrastruktur mit Grünanlagen

- 3 min. zur beliebten Fußgängerzone Bonn-Duisdorf, ums Eck einkaufen bei REWE, ALDI, PENNY, fußläufig erreichbar sind Restaurants, Cafes, Ärztehäuser
- ca. 400 m zur S-Bahn Bonn-Duisdorf (nur 3 Stationen zum Hauptbahnhof Bonn) mit großem Busbahnhof
- 2,5 km BAB Anbindung A565, A61 und A3
- Naherholung direkt vor der Tür: Burgweiher im Derletal, Kottenforst, Hardtbergbad, Fitnessstudio, Basketsring und Bike Discount

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnen Relaxen

# Exposé - Galerie



Essen



Wohnen Sonnenbalkon

# Exposé - Galerie



Wohnen Entspannen



Galaxy A35 5G

Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen Holzschrank



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Eingang

# Exposé - Galerie



Eingang Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche