

# Exposé

## Wohnung in Königswinter

### Provisionsfreies und attraktives Renditeobjekt in Königswinter



Objekt-Nr. OM-455912

### Wohnung

Verkauf: **285.900 €**

53639 Königswinter  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	354 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vermietete Eigentumswohnung mit großzügigem Süd-West-Balkon, Keller, Garage und Stellplatz.

Zum Verkauf steht eine vermietete Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage eines Königswinterer Stadtteils.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur fünf Wohneinheiten und bietet ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zur Einheit gehören zwei Zimmer, Küche, Bad sowie ein großzügiger Süd-West-Balkon. Ein Keller, eine Garage und ein Stellplatz, die bereits im Kaufpreis enthalten sind, runden das Angebot ab.

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen aktuell 12.996,00 €.

Das monatliche Hausgeld liegt bei 354 €, davon sind ca. 104€ nicht umlagefähig.

Hohe Steuerersparnis durch AfA:

Eine AfA von ca. 4,5 % bis 5,0 % p.a. ist durch ein Restnutzungsdauergutachten realistisch. Hierbei können wir gerne unterstützen.

Die Immobilie eignet sich besonders für Kapitalanleger, die eine solide vermietete Wohnung mit guter Wohnqualität, überschaubarer Eigentümergemeinschaft und attraktiver Lage im Bonner Umland suchen.

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1970 errichtet und fortlaufend renoviert bzw. modernisiert. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2021 erneuert. Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Zustand.

Die Energieeffizienzklasse des Gebäudes ist D.

---

### Highlights

- ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer, Küche, Bad
- großzügiger Süd-West-Balkon
- Keller
- Garage und Stellplatz bereits im Kaufpreis enthalten
- vermietet
- aktuelle Mieteinnahmen: 12.996,00 € p.a.
- monatliches Hausgeld: 356 €, davon ca. 106 € nicht umlagefähig
- hohe Steuerersparnis durch AfA möglich
- AfA von ca. 4,5–5,0 % p.a. durch Restnutzungsdauergutachten realistisch
- Unterstützung beim Restnutzungsdauergutachten möglich
- gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten
- Gaszentralheizung aus 2021
- Energieeffizienzklasse D
- Baujahr Gebäude ca. 1970

---

## Objektbeschreibung

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Aufteilung, die solide Wohnqualität und den großzügigen Süd-West-Balkon. Dieser bietet einen attraktiven Außenbereich mit hohem Nutzwert und steigert den Wohnwert der Einheit deutlich. Ein Keller bietet zusätzliche Abstellfläche.

Das Mehrfamilienhaus umfasst lediglich fünf Wohneinheiten und bietet dadurch eine überschaubare Eigentümergemeinschaft. Der gepflegte Gesamtzustand sowie die erneuerte Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021 sprechen für eine solide Objektbasis.

Da die Wohnung bereits vermietet ist, richtet sich das Angebot insbesondere an Kapitalanleger, die eine vermietete Eigentumswohnung mit stabilen Mieteinnahmen, guter Wohnqualität und zusätzlichem steuerlichem Potenzial suchen.

---

## Besichtigungen und weitere Informationen:

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin nach Absprache.

Bitte kontaktieren Sie uns hierfür schriftlich über das Kontaktformular oder telefonisch unter 0155 655 18229.

---

## Hinweis zum digitalen Staging:

Die Innenausstattung wurde aus Gründen der Privatsphäre der Mieter digital angepasst. Schnitt, Ausstattung und baulicher Zustand der Wohnung wurden dabei nicht verändert.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Stadtteil von Königswinter im Bonner Umland. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Bonn, Siegburg und Sankt Augustin sind gut erreichbar und machen den Standort auch für Berufspendler interessant. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Ortschaften.

Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeitwert. Das nahe Siebengebirge, die Rheinpromenaden sowie zahlreiche Wander- und Radwege sorgen für eine attraktive Wohnlage mit guter Vermietbarkeit.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



HWR



Balkon

# Exposé - Galerie



Außenansicht vorne



Außenansicht hinten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung