

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bonn

### Exklusive Wohnung mit Rheinblick und Parkanbindung



Objekt-Nr. OM-456614

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.725 € + NK**

Nibelungenstraße 11  
53179 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	550 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Tiefgaragenplätze	2
Mietsicherheit	5.175 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie ein einzigartiges Wohnerlebnis in unmittelbarer Nähe zum Rhein! Diese stilvolle Mietwohnung bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von 115 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre moderne und offene Gestaltung. Der Wohn- und Küchenbereich ist lichtdurchflutet dank bodentiefer Fenster, die nicht nur für eine helle Atmosphäre sorgen, sondern auch einen beeindruckenden Ausblick auf den Rhein und den Drachenfels bieten.

Zwei weitere Zimmer sowie ein hochwertiges Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne ergänzen das durchdachte Wohnkonzept und schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze sowie einen Kellerraum, die beide bequem mit dem Aufzug erreichbar sind.

Diese Wohnung vereint Komfort, Stil und eine erstklassige Lage – ein Zuhause zum Wohlfühlen!

## Ausstattung

Die Einbauküche ist verpflichtend zu übernehmen. Die monatlichen Kosten hierfür betragen 100 Euro.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.08.2026 bezugsfrei. Eine Übernahme ist gegebenenfalls bereits zum 01.07.2026 möglich.

Die Nebenkosten beinhalten zusätzlich zu den Standardleistungen unter anderem den Hausmeisterservice, die Gebäudereinigung, den Winterdienst sowie die Pflege der Außenanlagen.

## Lage

Die Wohnung liegt im Bonner Stadtteil Mehlem in bevorzugter Rheinlage und in unmittelbarer Nachbarschaft des Drachensteinpark. Die ruhige und gepflegte Wohngegend bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Spaziergänge am Rhein und Ausflüge ins nahegelegene Siebengebirge. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie das Einkaufszentrum in Bad Godesberg sind schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Der Bahnhof Mehlem und die Autobahn A565 sorgen für schnelle Verbindungen nach Bonn und in die Region. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen. Die Lage kombiniert naturnahe Erholung mit urbanem Komfort und hervorragender Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Rheinblick I

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Rheinblick II



Blickfang Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Offene Küche (Wohnzimmer)



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Garderobe



1. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

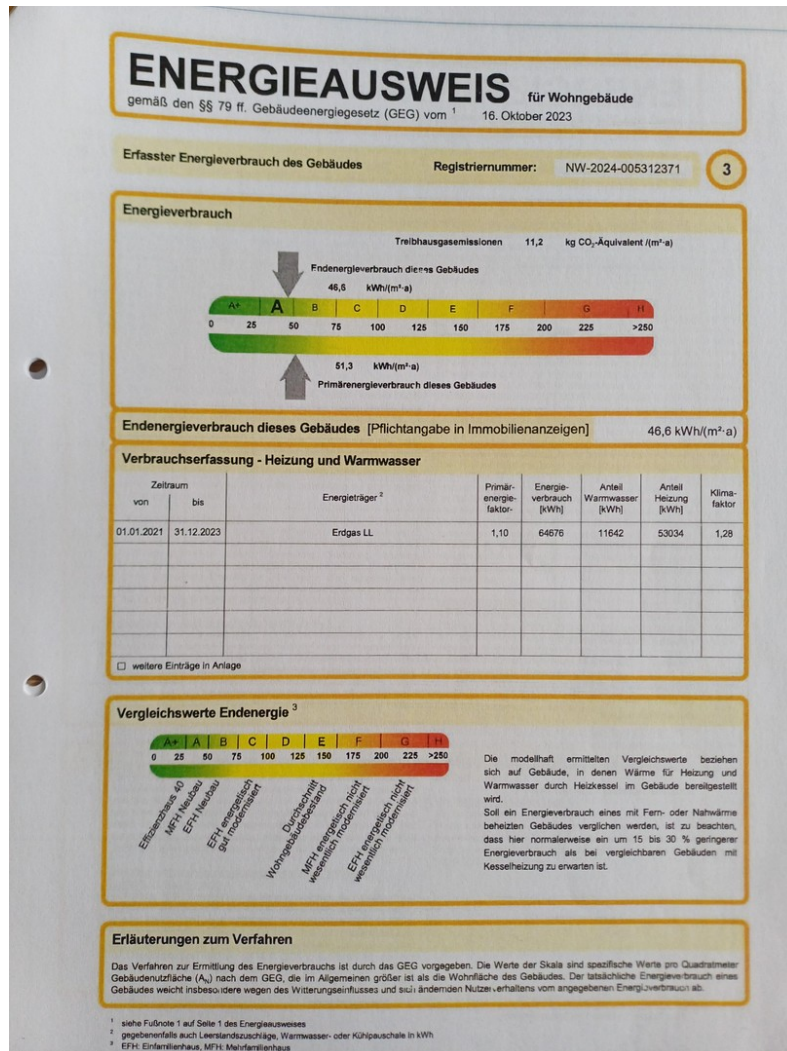


2. Schlafzimmer



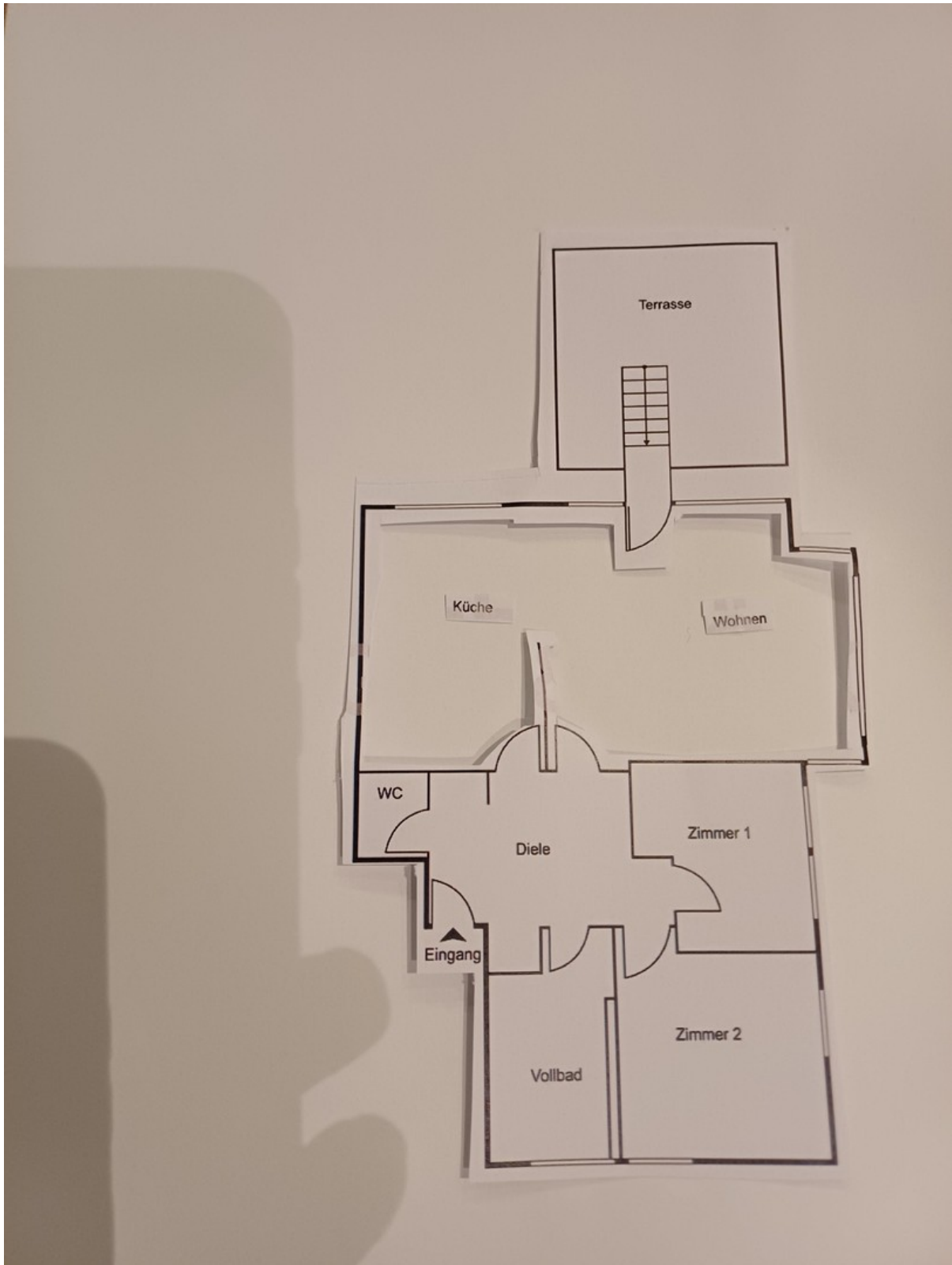
Blick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Energieausweis (Verbrauch)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss