

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bonn

### Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Stellplatz | Hochkreuz, Bonn



Objekt-Nr. **OM-460715**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:  
Madan

Godesberger Allee 106a  
53175 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahmedatum	15.07.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	190 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit durchdachtem Grundriss auf 50 m<sup>2</sup>. Echtholz-Parkett im Wohn- und Schlafbereich sowie Fußbodenheizung in allen Räumen sorgen für ein hochwertiges, behagliches Wohngefühl. Die vollständig ausgestattete Einbauküche ist inklusive und sofort nutzbar.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf Ihre eigene Terrasse (10 m<sup>2</sup>) — ideal zum Entspannen oder für gemütliche Abende im Freien. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Im Gebäude befinden sich außerdem ein Fahrradabstellplatz sowie ein Waschkeller zur gemeinsamen Nutzung.

Ein Stellplatz direkt vor der Wohnung ist gegen Aufpreis verfügbar.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug und ist vollständig barrierefrei zugänglich. Dank Energieklasse A und einem Endenergiebedarf von nur 45 kWh/m<sup>2</sup>·a fallen die Nebenkosten erfreulich niedrig aus.

Baujahr 2016 · Erdgeschoss · 2 Zimmer · 1 Bad mit Dusche · Frei ab Juli 2026 · Privatvermietung – keine Maklergebühr

Hinweis: Die auf den Fotos gezeigten Möbel dienen ausschließlich der Illustration und sind nicht Bestandteil des Mietverhältnisses.

\*\*\*\*\*

Modern 2-room ground-floor apartment with a smart, well-designed layout across 50 m<sup>2</sup>. Real wood parquet flooring in the living and bedroom areas, combined with underfloor heating throughout, create a high-quality and comfortable living environment. The fully fitted kitchen is included and ready to use from day one.

The living area opens directly onto a private 10 m<sup>2</sup> terrace — perfect for relaxing or enjoying the outdoors. A dedicated cellar storage room provides additional space. The building also offers communal bike parking and a shared laundry/wash cellar.

A parking space directly in front of the apartment is available at an additional charge.

The building is fully barrier-free with a lift on all floors. Thanks to Energy Class A and a final energy demand of just 45 kWh/m<sup>2</sup>·a, running costs are exceptionally low.

Built 2016 · Ground floor · 2 rooms · 1 shower bathroom · Available from July 2026 · Private rental – no agent fee

Please note: All furniture shown in the photos is for display purposes only and is not included in the rental.

## Ausstattung

Echtholz-Parkett im Wohn- und Schlafbereich · Fußbodenheizung in allen Räumen · Hochwertige Einbauküche (inklusive) · Eigene Terrasse (10 m<sup>2</sup>) mit direktem Wohnungszugang · Eigener Kellerraum · Fahrradabstellplatz im Gebäude · Waschkeller zur Mitnutzung · Stellplatz direkt vor der Wohnung (gegen Aufpreis) · Aufzug im Gebäude · Barrierefreier Zugang · Energieklasse A – 45 kWh/m<sup>2</sup>·a · Baujahr 2016

\*\*\*\*\*

Real wood parquet flooring in living & bedroom · Underfloor heating throughout · High-quality fitted kitchen (included) · Private terrace (10 m<sup>2</sup>) with direct access from living area · Private cellar storage room · Communal bike parking · Shared laundry/wash cellar · Parking space directly in front of apartment (additional charge) · Lift in building · Full barrier-free access · Energy Class A – 45 kWh/m<sup>2</sup>·a · Built 2016

### **Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

Privatvermietung – keine Maklergebühr. Besichtigungen ab sofort möglich. Bei Interesse bitte Kontakt aufnehmen.

Private rental – no agent fee. Viewings available now. Please get in touch to arrange an appointment.

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Godesberger Allee 106a, 53175 Bonn, im gefragten Stadtteil Hochkreuz — einer der attraktivsten Wohnlagen Bonns mit hervorragender Infrastruktur und ruhiger Wohnatmosphäre.

Öffentliche Verkehrsmittel sind in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar, der Bahnhof Bonn-Bad Godesberg in ca. 5 Minuten. Wichtige Arbeitgeber wie der UN-Campus, die Deutsche Telekom und DHL sind bequem zu Fuß erreichbar — ideal für Berufspendler. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Alltagseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

\*\*\*\*\*

The apartment is located at Godesberger Allee 106a, 53175 Bonn, in the sought-after Hochkreuz district — one of Bonn's most attractive residential areas, combining a quiet living environment with excellent infrastructure.

Public transport is just a 2-minute walk away, and Bonn-Bad Godesberg train station is reachable in approximately 5 minutes on foot. Major employers including the UN Campus, Deutsche Telekom, and DHL are all within walking distance. Shops, restaurants, and everyday amenities are all close by.

**Infrastruktur:**

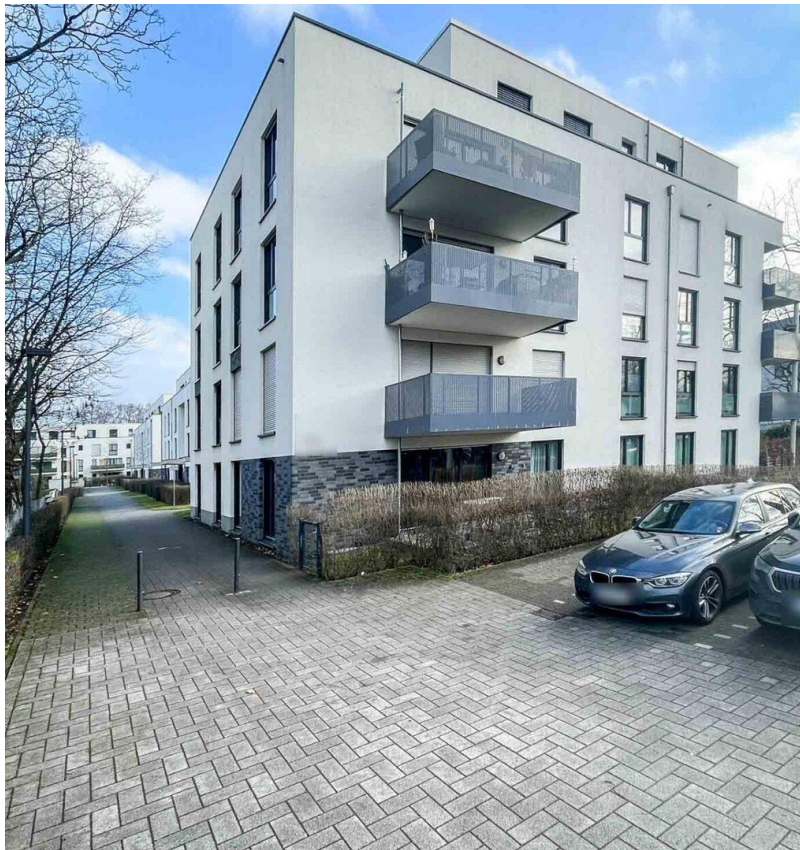
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

