

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bonn

### Stilvoll sanierte 3-Zi-Hochparterre-Wohnung mit EBK, Balkon & Garage in Beuel Küdinghoven



Objekt-Nr. **OM-462264**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
André Breuer

Samansstr. 17  
53227 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie möchten gerne ruhig und doch mit perfekter Anbindung wohnen?

Es darf schon ein bisschen luxuriös sein?

Die Wohnung sollte geräumig und praktisch geschnitten sein?

Dann sollten Sie sich diese sanierte Wohnung einmal genauer anschauen.

## Ausstattung

Einbauküche mit hochwertigen AEG Geräten, wie z.B.

Induktionskochfeld. Geräumige Schränke mit nach oben öffnenden Klapptüren, übersichtlicher Apothekerschrank. (in den NK bereits enthalten)

Edler Kalkputz mit Innen-Silikat Farbe sorgt für ein baubiologisch optimales Raumklima und gibt Schimmel keinen Nährboden.

Riesige 80 x 80 cm Villeroy & Boch Fliesen im Bad und Flur.

Bad mit Tageslicht, Wanne, Regendusche, Fußbodenheizung, Spiegeltemperierung (kein Beschlagen...)

Hochwertiger Boden in Eichendielenformat.

Neue 3 fach isolierverglaste Fenster mit elektrischen programmierbaren Rollläden.

Großzügiger überdachter Balkon mit Westausrichtung, so dass Sie die Abendsonne in vollen Zügen genießen können.

Optional ist eine Garage mit elektrisch öffnenden Tor & Steckdose & Licht für 120 Euro / Monat anmietbar. Die Einfahrt davor bietet Platz für 2 bis 3 zusätzliche Stellplätze.

Ein Platz für Waschmaschine und Trockner steht in der gemeinschaftlich genutzten Waschküche bereit.

Es gibt ein kleines Kellerabteil.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Haustiere sind nicht erwünscht, Nichtraucher werden bevorzugt.

Optional kann eine Garage mit weiteren Stellplätzen in der Einfahrt davor für 120 Euro gemietet werden.

## Lage

Ruhige Seitenstraße mit Bushaltestelle in 100 m Entfernung, 700 m bis zur S-Bahnhaltestelle, 1 km bis zur Autobahnauffahrt.

Schulen, Kindergärten, Kitas alles in fußläufiger Entfernung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Loggia

# Exposé - Galerie



Loggia



Ausblick Garten

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Dusche



Bad

# Exposé - Galerie



Dusche



Flur

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Hausansicht



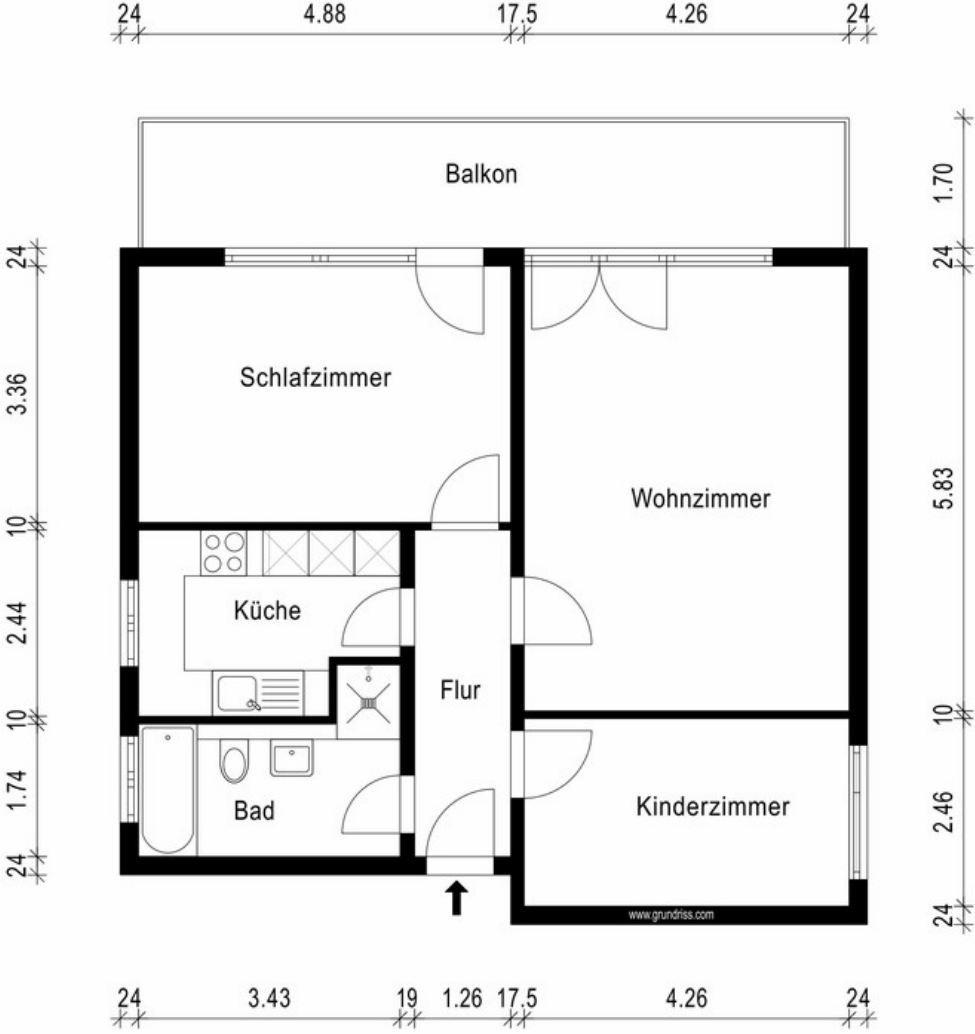
Garage

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

