

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bonn

### Neubauwohnung mit TG-Stellplatz in Bestlage



Objekt-Nr. **OM-464552**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.080 € + NK**

Rolandstraße 46  
53179 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.240 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Neubauwohnung lässt keine Wünsche offen!

Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der in den großzügigen Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zu einem überdachten Balkon mit kleinem Garten führt.

Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten – darunter Spülmaschine, Herd, Ofen, Dunstabzugshaube und Kühl-/Gefrierschrank – ist ein Paradies für Kochliebhaber und lädt zu geselligen Abenden ein.

Das stilvolle Badezimmer bietet höchsten Komfort mit großformatigen Fliesen, einer bodentiefen Dusche, einem Waschbecken mit Unterschrank, einem Spiegel und einem Handtuchheizkörper. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Zwei (Schlaf-)zimmer bieten Ruhe und Erholung. Ein praktischer Abstellraum mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Kondensattrockner sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Hochwertiges Parkett im Wohn- und Schlafbereich sowie eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden garantieren ein optimales Raumklima.

Moderne Deckenspots im Eingangsbereich und Badezimmer sorgen für eine perfekte Beleuchtung.

Zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten eine Videogegensprechanlage, eine videoüberwachte Tiefgarage sowie ein Aufzug.

Diese traumhafte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre. Hier können Sie entspannen und wertvolle Zeit mit Familie und Freunden genießen.

Sind Sie bereit, in Ihr neues Zuhause einzuziehen? Dann senden Sie mir eine Nachricht mit Angaben zu Ihrem Nettohaushaltseinkommen sowie der Anzahl der einziehenden Personen. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

- ★ Neubau
- ★ Einbauküche mit Marken-Geräten (Spülmaschine, Herd, Ofen, Dunstabzugshaube, Kühl-/Gefrierschrank)
- ★ Modernes Badezimmer mit Regendusche, Waschbecken mit Unterschrank, Handtuchheizkörper
- ★ Zusätzliches Gäste-WC
- ★ Großer überdachter Balkon mit kleinem Garten
- ★ Dreifach verglaste Fenster
- ★ Fußbodenheizung
- ★ Elektrische Rollläden
- ★ Integrierte Video-Gegensprechanlage
- ★ TG-Stellplatz
- ★ Großzügige Räume mit viel Tageslicht

★ Praktischer und moderner Schnitt

★ Privater Kellerraum

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Das Objekt liegt im begehrten Stadtteil Rüngsdorf in Bonn und bietet eine erstklassige Wohnqualität.

Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen und die Nähe zum Rhein aus, die zu Spaziergängen und Erholung einladen.

Fußläufig erreichbar sind Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants und Cafés sowie das Villenviertel und die charmante Altstadt von Bad Godesberg.

Mehrere Kindergärten, Schulen und die Internationale Schule Bonn befinden sich in der Nähe, was die Lage ebenfalls für Familien attraktiv macht.

Öffentliche Verkehrsmittel und der Bahnhof Bad Godesberg sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Nahe gelegene Autobahnanschlüsse bieten schnelle Verbindungen nach Köln und Düsseldorf.

Die Rolandstraße 46 bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

