

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bonn

Erstbezug nach Kernsanierung: Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Klimaanlage in Bonn-Dransdorf



Objekt-Nr. OM-465726

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Alfterer Straße 17
53121 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	64,10 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	90 €	Badezimmer	1
Heizkosten	110 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie moderner Wohnkomfort auf Top-Niveau: Diese charmante, 64,1 m² große 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung wird aktuell vollständig kernsaniert und befindet sich in den absoluten Endzügen der Fertigstellung. Sie profitieren hier von einem erstklassigen Erstbezug, bei dem sämtliche Gewerke nach neuesten Standards erneuert wurden.

Der durchdachte Grundriss verteilt sich optimal auf drei flexibel nutzbare Räume, eine separate Küche sowie ein saniertes Bad. Auch energetisch ist die Wohnung bestens für die Zukunft aufgestellt: Im Zuge der Sanierung wird die oberste Geschossdecke isoliert, was zusammen mit der kosteneffizienten Möglichkeit des Heizens per Luft/Luft Wärmepumpe für hervorragende Energiewerte und spürbar niedrige Heizkosten sorgen soll. Strahlend weiß gestrichene Wände, ein zeitloser Vinylboden in Holzoptik und großformatiger Fliesenboden in Küche und Bad verleihen der gesamten Wohnung ein helles, einladendes und exklusives Ambiente.

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine gehobene und zukunftsorientierte Ausstattung, bei der viel Wert aufs Detail gelegt wurde:

Klimatisierung: Zwei der drei Wohnräume sind mit einer modernen Klimaanlage ausgestattet. Ein absolutes Highlight, das auch an heißen Sommertagen für perfekte Wohlfühltemperaturen im Dachgeschoss sorgt.

Exklusives Design-Bad: Das kompakte Wohlfühlbad ist mit edlen Großformatfliesen ausgestattet. Es verfügt über eine passgenaue, 75 cm breite Nischendusche mit einer hochwertigen Echtglas-Tür (bzw. zweiflügeligen Drehtüren). Abgerundet wird das Bad durch einen weißen Waschtisch, einen eleganten Spiegelschrank, eine wandhängende Toilette, einen modernen, effizienten Durchlauferhitzer sowie einen praktischen Handtuch-Heizkörper.

Durchdachter Küchenbereich: Der Küchenraum ist optimal für eine maßgeschneiderte L-Küche vorbereitet, wird professionell geplant und mit einer neuen Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte und Spülmaschine ausgestattet.

Böden & Wände: Im gesamten Wohnbereich ist ein einheitlicher, pflegeleichter Vinylboden in moderner Holzoptik verlegt.

Der Küchenboden sowie das Bad sind in großformatigen Fliesen in mediterranem, natursteinartigem Stil gefliest.

Alle Wände und Decken sind frisch tapeziert und neu in Weiß gestrichen. Die Decken sind frisch verputzt und ebenfalls weiß gestrichen.

Energetischer Standard: Hervorragende Wärmedämmung dank frisch isolierter Geschossdecke und moderner Doppelverglasung.

Zweierlei Wärmequelle:

Nicht nur klassisch über die per Gaszentralheizung betriebenen Heizkörper, sondern ebenfalls per energieeffizienter Klimaanlage kann in dieser Wohnung geheizt bzw. gekühlt werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Weil die Wohnung noch in Fertigstellung ist, sind einige Bilder aus einer kürzlich ebenfalls kernsanierten Wohnung in identischen Stil, nur mit anderer Aufteilung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Bonn Dransdorf und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden urbanen Infrastruktur.

Perfekte Anbindung: Die Stadtbahn-Haltestelle „Bonn Dransdorf“ (Linien 18 und 68) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in nur ca. 7 Minuten zum Bonner Hauptbahnhof sowie direkt nach Köln. Auch die Autobahnanbindungen (A565/A555) sind in kürzester Zeit erreichbar – ideal für Berufspendler.

Alles vor Ort: Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Edeka, Aldi, Rossmann, Bäckereien, Apotheken etc. befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung.

Freizeit & Erholung: Das direkt angrenzende „Meßdorfer Feld“ – die grüne Lunge Bonns – liegt quasi vor der Haustür und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	96,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

