

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bonn

**Provisionsfrei & sofort verfügbar: 3,5-Zimmer-Wohnung
in Heiderhof mit Einzelgargenstellplatz**



Objekt-Nr. OM-466185

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Manin Schäfer

Nietzeschtraße 5
53177 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1973 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 4 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 3,50 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 88,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | Erdgeschoss |
| Preis Garage/Stellpl. | 12.500 € | Garagen | 1 |
| Hausgeld mtl. | 439 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach aufwändiger Renovierung – moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in Bonn-Heiderhof.

Die Highlights auf einen Blick:

- Ca. 88 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Hochparterre
- Erstbezug nach aufwändiger Renovierung
- Sofort bezugsfrei
- Großzügige Essdiele als zentraler Wohnbereich
- Helles Wohnzimmer mit ca. 22 m²
- Zwei Balkone

Modernisiertes Badezimmer mit neuer Dusche, neuem WC, neuem Waschtisch und neuer Fliesengestaltung

- Separates Gäste-WC
- Neuer Vinylboden in den Wohnräumen
- Frisch gestrichene Wände und Decken
- Eigener Kellerraum
- Optionaler Einzelgaragenstellplatz für 12.500 €
- Ruhige und grüne Wohnlage in Bonn-Heiderhof

Diese hochwertig renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihren modernen Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und ihre attraktive Lage im beliebten Bonner Stadtteil Heiderhof. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich als Erstbezug nach aufwändiger Renovierung – ideal für alle, die ohne weiteren Aufwand direkt einziehen möchten.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die helle und freundliche Atmosphäre auf. Neue Vinylböden in den Wohnräumen, frisch gestrichene Wände und Decken sowie die modernisierten Sanitärbereiche sorgen für ein zeitgemäßes Wohnambiente mit hohem Wohlfühlfaktor.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Essdiele mit rund 13 m², die als zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste dient. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar, wodurch ein angenehmes und funktionales Wohnkonzept entsteht. Die direkte Anbindung an die Küche sorgt für kurze Wege und zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit knapp 22 m² bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsideen. Große Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre.

Die separate Küche verfügt über ausreichend Platz für eine moderne Kücheneinrichtung und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die gerne kochen. Das Schlafzimmer mit ca. 14 m² dient als ruhiger Rückzugsort, während das weitere Zimmer mit rund 11 m² flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Modernisierung des Badezimmers gelegt. Dieses wurde vollständig erneuert und mit einer neuen Dusche, einem modernen WC, einem

stilvollen Waschtisch sowie einer zeitgemäßen Neuverfliesung ausgestattet. Das separate Gäste-WC stellt einen zusätzlichen Komfortfaktor dar und rundet das durchdachte Raumangebot ab.

Ein weiteres Highlight sind die beiden Balkone, die zusätzlichen Freiraum schaffen und zu entspannten Stunden im Freien einladen. Durch die Lage im Hochparterre genießen Sie dabei eine angenehme Privatsphäre. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über wenige Stufen, sodass sie nicht als barrierefrei einzustufen ist.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der wertvolle Abstellfläche bietet. Für komfortables und wettergeschütztes Parken steht zudem ein Einzelgaragenstellplatz zur Verfügung, der optional für 12.500 € erworben werden kann.

Diese attraktive Eigentumswohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen und gefragten Wohnlage und eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie Kapitalanleger. Wer ein sofort bezugsfertiges Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss sucht, findet hier eine hervorragende Gelegenheit.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Impressum:

VivaRheni Immobilien GmbH

Rolandsecker Weg 29

53619 Rheinbreitbach

Kontaktmöglichkeiten

info@vivarheni.de

Tel.+49 02224 9769751

Vertretungsberechtigt:

Manin Schäfer (Geschäftsführer)

Elisabeth Launhardt (Geschäftsführerin)

Henrik Launhardt (Geschäftsführer)

Ulrich Wiesehöfer (Geschäftsführer)

Journalistisch-redaktionelle Angebote

Inhaltlich verantwortlich: Manin Schäfer

Angaben zum Unternehmen:

Umsatzsteuer Identifikationsnummer (USt-ID): DE455572319

Hauptniederlassung und Sitz: Rheinbreitbach

Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Verbandsgemeinde Unkel

Linzer Straße 4

53572 Unkel

Register und IHK Handelsregister

Geführt bei: Amtsgericht Montabauer

Nummer: HRB 30600

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Nietzschestraße 5 im beliebten Bonner Stadtteil Heiderhof, einer der gefragtesten Wohnlagen im Süden von Bad Godesberg. Die ruhige, grüne Umgebung und die erhöhte Lage machen diesen Wohnstandort besonders attraktiv für Menschen, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur profitieren möchten.

Heiderhof liegt oberhalb des Rheintals und zeichnet sich durch sein angenehmes Wohnklima sowie eine überdurchschnittlich gute Luftqualität aus. Die erhöhte Lage, die umgebenden Grünflächen und die Nähe zum Kottenforst schaffen ein Wohnumfeld mit hohem Erholungswert und bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden in der Natur.

Trotz der ruhigen Lage verfügt Heiderhof über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich direkt im Stadtteil oder in unmittelbarer Umgebung. Dies ermöglicht kurze Wege und einen hohen Wohnkomfort im Alltag. Auch die internationale Schule IBIS (Independent Bonn International School) ist auf dem Heiderhof ansässig und unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil zuverlässig mit Bad Godesberg, dem Bonner Stadtzentrum, dem Bundesviertel sowie den umliegenden Stadtteilen. Über den Bahnhof Bonn-Bad Godesberg bestehen darüber hinaus schnelle Anschlüsse an den Regional- und Fernverkehr. Die Autobahnen A562 und A565 sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Lage vereint somit die Vorzüge eines ruhigen und naturnahen Wohnumfelds mit einer sehr guten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung. Eine Kombination, die den Heiderhof seit Jahren zu einer der beliebtesten Wohnlagen im Bonner Süden macht.

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 114,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



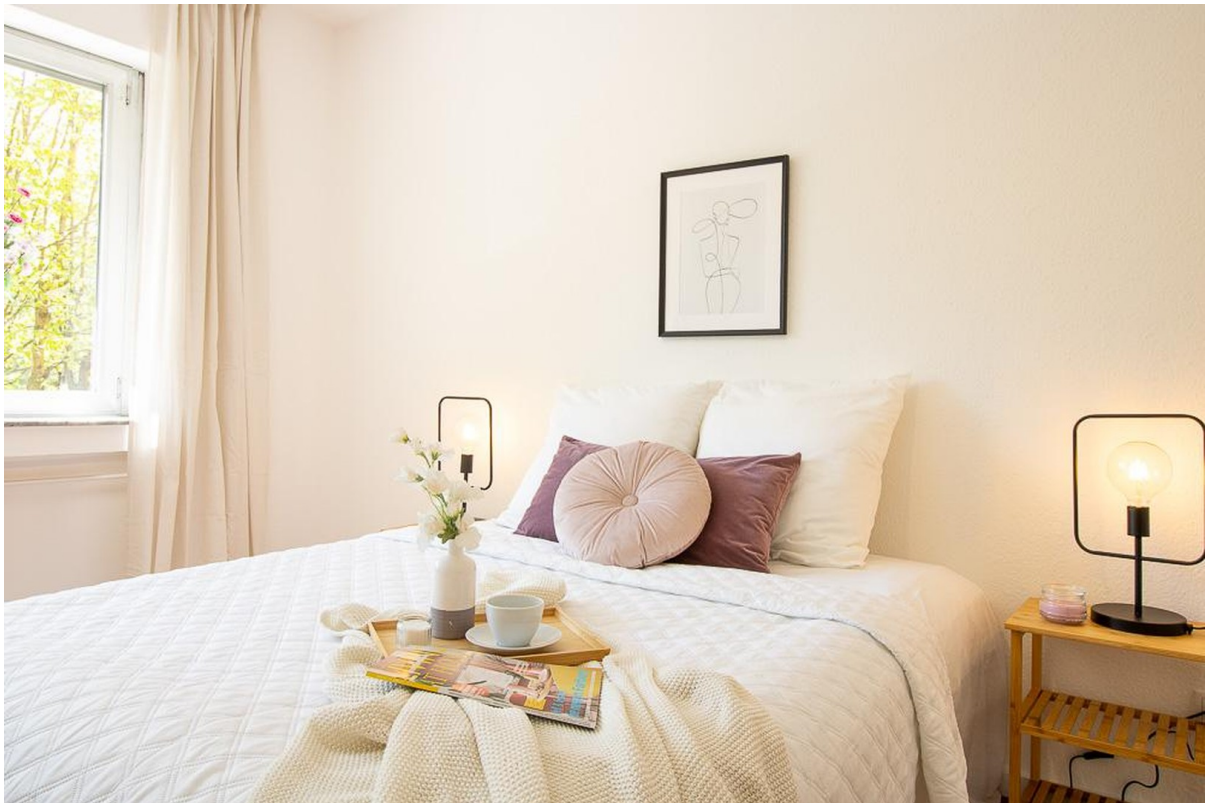
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposition, nicht maßstäblich