

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bonn - Heiderhof

Provisionsfrei kaufen: 88 m² Erdgeschosswohnung mit 2 Balkonen



Objekt-Nr. OM-468245

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Manin Schäfer

53177 Bonn - Heiderhof
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
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

Sofort bezugsfreie 3,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Tiefgarage – provisionsfrei erwerben

Eckdaten der Immobilie:

- Ca. 88 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Hochparterre
- Bezugsfrei ab sofort
- Umfangreich modernisiert
- Zwei Balkone
- Großzügige Essdiele
- Modernisiertes Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Vinylboden in Wohn- und Schlafräumen
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Ruhige Wohnlage in Bonn-Heiderhof
- Für den Käufer provisionsfrei

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Achtparteienhauses in Bonn-Heiderhof und bietet rund 88 m² Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss sowie zeitgemäßer Ausstattung. Dank der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen eignet sich die Wohnung ideal für Eigennutzer, die ohne größeren Aufwand direkt einziehen möchten.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein angenehmes Wohngefühl. Helle Räume, frisch renovierte Oberflächen und ein moderner Vinylboden schaffen eine freundliche und zeitlose Atmosphäre. Die gelungene Aufteilung sorgt dabei für eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Zentraler Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige Essdiele mit einer Fläche von etwa 13 m². Sie verbindet die einzelnen Wohnbereiche miteinander und bietet ausreichend Platz für einen großen Essbereich. Die angrenzende Küche ist direkt erreichbar und unterstützt einen komfortablen und praktischen Alltag.

Besonders wohnlich präsentiert sich das großzügige Wohnzimmer mit knapp 22 m². Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung.

Neben dem Wohnbereich stehen ein Schlafzimmer mit rund 14 m² sowie ein weiteres Zimmer mit etwa 11 m² zur Verfügung. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die Nutzungsmöglichkeiten lassen sich flexibel an die persönlichen Bedürfnisse anpassen. Die separate Küche bietet mit rund 9 m² ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Ein besonderes Plus dieser Wohnung sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Freiraum schaffen und den Wohnkomfort spürbar erhöhen. Hier lassen sich sonnige Stunden und entspannte Abende im Freien genießen.

Das Badezimmer wurde im Zuge der Modernisierung zeitgemäß erneuert und mit einer modernen Dusche, einem neuen WC, einem hochwertigen Waschtisch sowie ansprechenden Fliesen ausgestattet. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet der zur Wohnung gehörende Kellerraum. Für bequemes und sicheres Parken sorgt der ebenfalls im Angebot enthaltene Tiefgaragenstellplatz.

Die Kombination aus gepflegtem Zustand, gelungener Raumaufteilung, moderner Ausstattung und der beliebten Wohnlage macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Besonders hervorzuheben ist dabei der provisionsfreie Verkauf, wodurch für den Käufer keine zusätzliche Maklercourtage anfällt.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

VivaRheni Immobilien GmbH

Rolandsecker Weg 29

53619 Rheinbreitbach

Kontaktmöglichkeiten

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 Immobilie befindet sich in der Nietzschestraße 5 im beliebten Bonner Stadtteil Heiderhof, einer der gefragtesten Wohnlagen im Süden von Bad Godesberg. Der Stadtteil überzeugt durch seine außergewöhnliche Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur.

Besonders geschätzt wird die erhöhte Lage des Heiderhofs oberhalb des Rheintals. Als höchstgelegener Bonner Stadtteil profitiert das Wohngebiet von einem angenehmen Wohnklima und einer überdurchschnittlich guten Luftqualität. Die umliegenden Grünflächen sowie die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Kottenforst schaffen ein gesundes und erholsames Wohnumfeld, das sich deutlich von innerstädtischen Lagen abhebt. Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder einfach entspannte Stunden in der Natur lassen sich hier direkt vor der eigenen Haustür genießen.

Der Heiderhof verfügt gleichzeitig über eine ausgezeichnete Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Stadtteil oder in der näheren Umgebung. Auch die renommierte Independent Bonn International School (IBIS) unterstreicht die Attraktivität des Wohnstandortes insbesondere für Familien.

Trotz der ruhigen und grünen Umgebung sind die Wege in die Bonner Innenstadt, nach Bad Godesberg sowie ins Bundesviertel kurz. Mehrere Buslinien sorgen für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Ziele innerhalb des Bonner Stadtgebiets. Über den Bahnhof Bonn-Bad Godesberg bestehen darüber hinaus hervorragende Verbindungen in Richtung Köln, Koblenz und das gesamte Rheinland.

Auch für Berufspendler bietet die Lage optimale Voraussetzungen. Die Autobahnen A565 und A562 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Anbindung an das Bonner Zentrum, den Großraum Köln sowie den Flughafen Köln/Bonn.

Die verkehrsberuhigten Wohnstraßen, die gepflegte Nachbarschaft und das grüne Umfeld verleihen dem Heiderhof einen besonderen Wohncharakter. Nicht ohne Grund zählt der Stadtteil seit vielen Jahren zu den bevorzugten Wohnlagen im Bonner Süden. Die Verbindung aus hoher Wohnqualität, naturnahem Umfeld, gesunder Höhenlage und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger langfristig attraktiv.

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



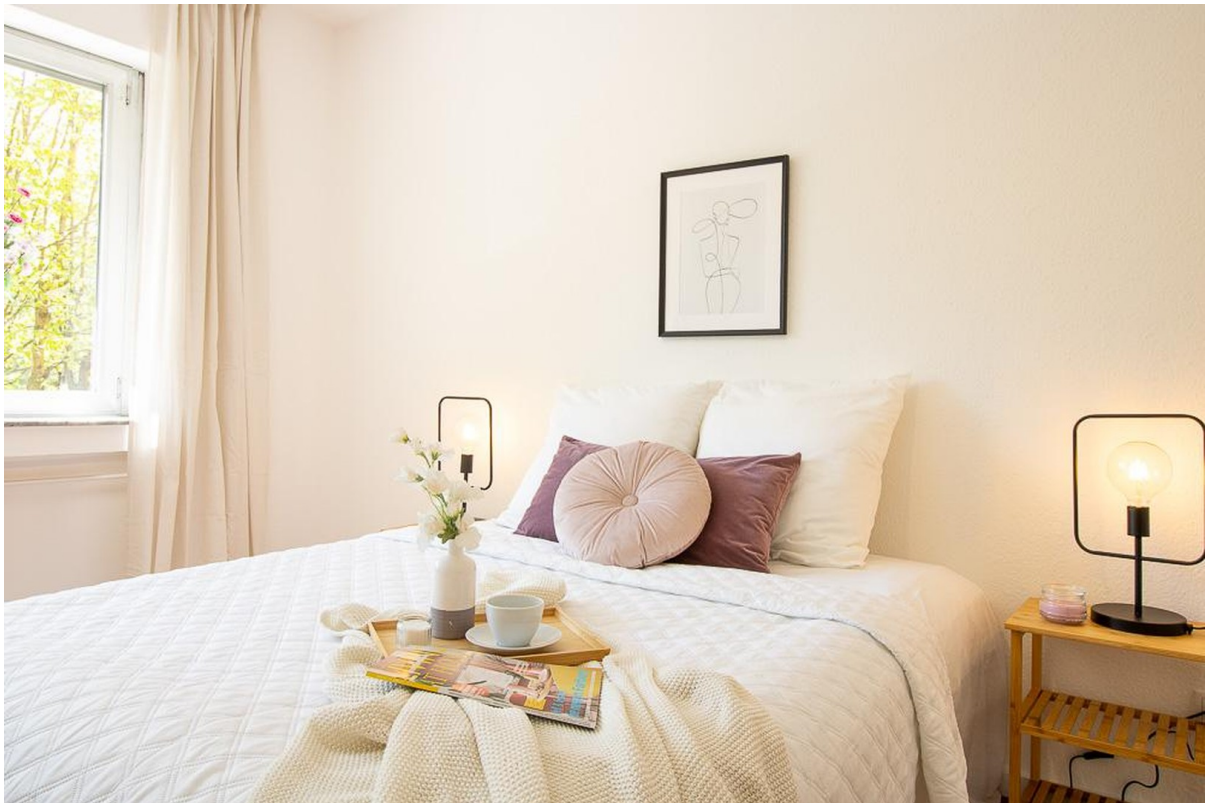
Exposé - Galerie



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

Grundriss der Wohnung