

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bonn

EIGENTUMSWOHNUNG · PROVISIONSFREI Ihr neues Zuhause im Dachgeschoss



Objekt-Nr. **OM-468714**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **283.000 €**

53123 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	76,79 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf im Auftrag der Eigentümerin. Keine Maklerprovision. Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Irrtum vorbehalten.

Die Wohnung

Manchmal fügt sich alles zusammen: die richtige Größe, die richtige Lage, der richtige Moment. Diese gepflegte Dachgeschosswohnung in einer ruhigen Wohnstraße in Bonn-Duisdorf ist sofort frei — und wartet auf jemanden, der einzieht, nicht renoviert.

76,79 m² auf einer Ebene, lichtdurchflutet, mit Balkon und eigenem Tiefgaragenstellplatz. Das Haus zählt nur sechs Parteien, die Nachbarschaft ist entsprechend überschaubar und ruhig.

Ausstattung & Zustand

2017 wurde die Wohnung von Grund auf modernisiert: Das Bad wurde vollständig neu gebaut, alle Böden erneuert, Wände neu verputzt und gestrichen. Glatt gespachtelte Wände und Decken verleihen den Räumen eine zeitgemäße, hochwertige Anmutung.

2021 folgte die Einbauküche — mit einem Neupreis von 14.000 Euro keine Standardlösung, sondern eine echte Investition in Qualität. Sie ist im Kaufpreis enthalten.

- Vollständig modernisiertes Bad (2017) mit neuen Armaturen und Fliesen
- Nach Absprache können vorhandene Einrichtungsgegenstände übernommen werden
- Hochwertiges Laminat in allen Wohnräumen
- Glatt gespachtelte Wände und Decken
- Einbauküche (2021, Neupreis 14.000 €) — im Kaufpreis inklusive
- Balkon mit guter Belichtung
- Tiefgaragenstellplatz — im Kaufpreis enthalten
- Energieklasse C — solider Standard für Baujahr 1995

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Privatverkauf im Auftrag der Eigentümerin. Es fällt keine Maklerprovision an.

Lage

Bonn-Hardtberg / Duisdorf ist keine Adresse, die laut von sich reden macht — sie überzeugt im Alltag. Die Brunnenstraße ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit kaum Durchgangsverkehr, das Umfeld gepflegt und familienfreundlich.

Gleichzeitig haben Sie alles, was den Alltag leicht macht, in wenigen Minuten erreichbar:

Nahversorgung

- Supermärkte (REWE, Edeka, Aldi, Lidl), Bäckereien, Apotheken und Ärzte — fußläufig
- Wochenmarkt Duisdorf für alle, die frisch und regional einkaufen
- Restaurants, Cafés und Fachgeschäfte in der näheren Umgebung

Verkehr & Anbindung

-Bushaltestellen in wenigen Gehminuten

-Bahnhof Bonn-Duisdorf ca. 10–12 Minuten zu Fuß (direkte Verbindung nach Bonn-Hbf und Köln)

-Autobahn A565 in 3–5 Minuten erreichbar

-Flughafen Köln/Bonn in ca. 20–25 Minuten

Arbeitgeber in der Nähe

-Deutsche Telekom Zentrale: ca. 20-25 Minuten

-Universitätsklinikum Bonn: ca. 10 Minuten

-Bundesbehörden / Bundesviertel: ca. 10–15 Minuten

-Deutsche Post DHL Group: ca. 15 Minuten

Freizeit & Naherholung

-Kottenforst — eines der schönsten Waldgebiete der Region, ideal zum Joggen, Radfahren und Spazieren

-Hardtbergbad, Sportanlagen, Tennisplätze, Fitnessstudios

-Gute Radwegeverbindungen Richtung Innenstadt

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche I



Küche II

Exposé - Galerie



Frontansicht



Balkon

Exposé - Galerie



Panorama Wohnzimmer I

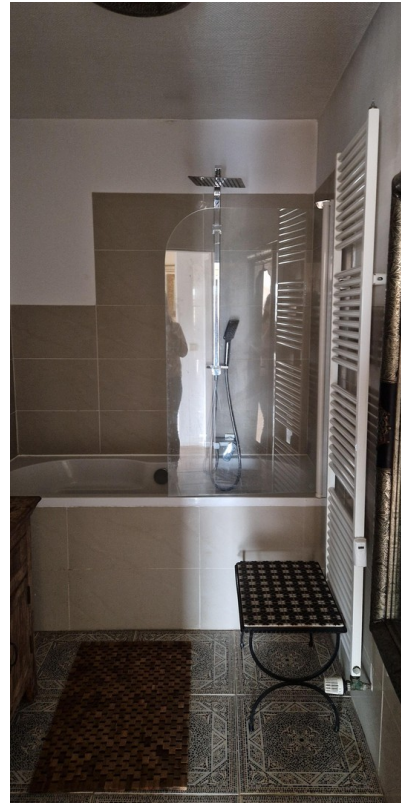


Panorama Wohnzimmer II

Exposé - Galerie



Badezimmer I



Badezimmer II



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

