

Exposé

Wohnung in Bonn

Kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung in Waldrandlage in Bonn-Dottendorf



Objekt-Nr. **OM-470012**

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Am Quirinusbrunnen 10
53129 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,10 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,02 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Kauf angeboten wird diese nach KFW-40-Standard kernsanierte und im Jahr 2024 fertiggestellte 2-Zimmer-Wohnung am Fuß des Venusbergs in Bonn-Dottendorf.

Das Gebäude mit ursprünglichem Baujahr in den 1960er-Jahren wurde nach modernsten energetischen Standards aufgearbeitet und in eine gepflegte, attraktive Wohnanlage umgewandelt.

Zu den Highlights zählen:

- 3-fach-verglaste, hochwertige Kunststofffenster (Fabrikat SCHÜCO)
- Elektrisch bedienbare Raffstoren an allen Fenstern (Fabrikat WAREMA)
- Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiges Eichenparkett (Fabrikat GUNREBEN)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten auf höchstem Niveau (Fabrikate u.a. BORA, MIELE)
- Wärmedämmung der Fassade
- Zeitgemäßes Bad mit hochwertigen Sanitärinstallationen und Regendusche (Fabrikate u.a. HANSGROHE, GEBERIT).

Durch den hohen energetischen Standard, die umfassende Modernisierung und die überschaubare Größe des gesamten Objekts mit nur 8 Wohneinheiten ergeben sich sehr niedrige Energie- und Verwaltungskosten.

Mit Zusatzkosten bzw. Sonderumlagen ist somit auf absehbare Zeit nicht zu rechnen - ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf Planbarkeit legen.

Weiterhin zur Wohnung gehörend sind ein Kellerraum, ein Waschmaschinenanschluss im Waschkeller sowie die gemeinschaftlich genutzte Fahrradgarage - direkt vor dem Hauptgebäude.

Der Verkauf erfolgt als Privatverkauf ohne Maklergebühren.

Besichtigungen sind ab Ende Juli nach Terminabsprache möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich in Bonn-Dottendorf, einem der ältesten und zugleich beliebtesten Stadtteile Bonns. Hier ist der komplette Bedarf des alltäglichen Lebens abgedeckt, mit Supermärkten, Bäckereien, Kindergärten, Schulen, Arztpraxen uvm. in fußläufiger Entfernung.

Die Lage in unmittelbarer Entfernung zum Venusberg bietet eine unvergleichliche Nähe zu Spazier- und Fahrradwegen sowie Grünflächen und Parks. Auch der Rhein lässt sich mit dem Fahrrad in nur ca. 10 Minuten erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahnen Linien 61 und 62) vom Quirinusplatz aus ist zu Fuß in ca. 5 Minuten erreichbar und bietet eine optimale Erreichbarkeit von Innenstadt sowie nahezu allen anderen Stadtteilen Bonns.

Ebenfalls für Autofahrer bietet die Gegend eine ausgezeichnete Anbindung ans Autobahnnetz, insbesondere über die A562 bzw. Südbrücke, die nur ca. 6 Fahrminuten entfernt liegt.

Die wenig befahrene Seitenstraße, in der das Objekt liegt, bietet kostenfreie, sichere Parkmöglichkeit in ausreichender Zahl.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



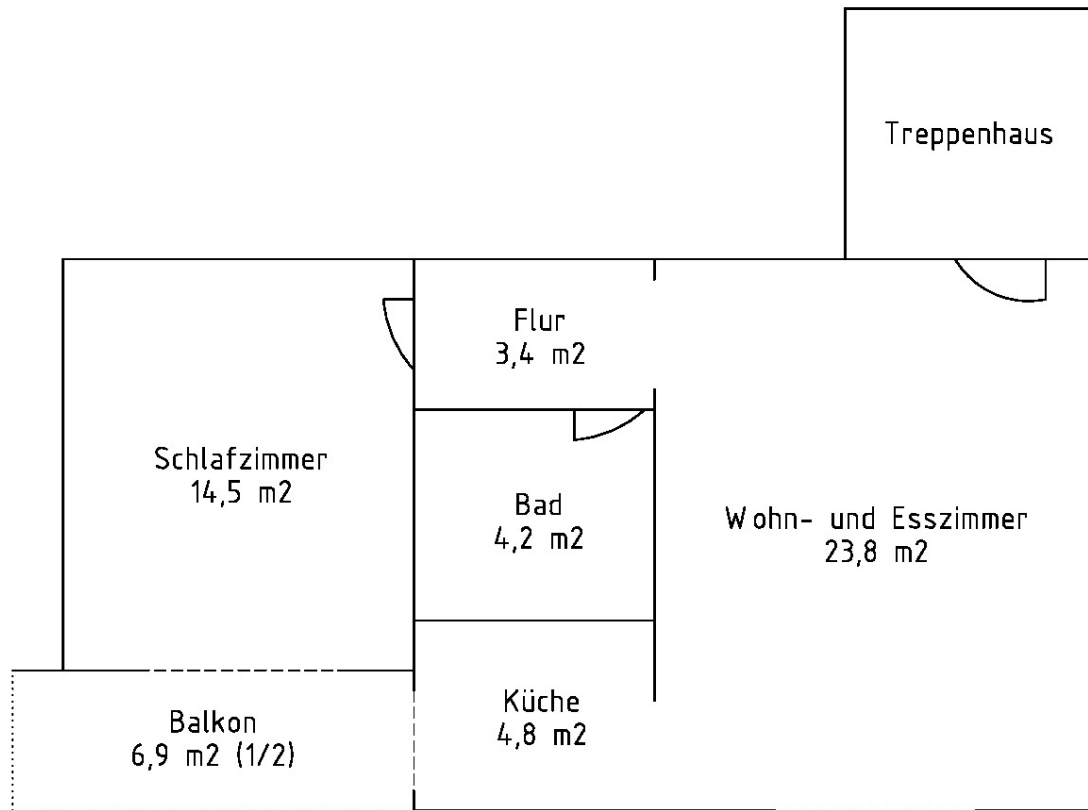
Bad

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



gesamt 54,1 m²