

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bonn

### Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, neuer Küche und TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-474205

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Rafael Biermann

Kölnerstrasse 447  
53117 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |          |                   |                     |
|-----------------------|----------|-------------------|---------------------|
| Baujahr               | 1972     | Übernahmedatum    | 01.08.2026          |
| Zimmer                | 2,00     | Zustand           | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche            | 54,00 m² | Schlafzimmer      | 1                   |
| Energieträger         | Gas      | Badezimmer        | 1                   |
| Summe Nebenkosten     | 250 €    | Etage             | Erdgeschoss         |
| Miete Garage/Stellpl. | 80 €     | Tiefgaragenplätze | 1                   |
| Mietsicherheit        | 2.550 €  | Heizung           | Zentralheizung      |
| Übernahme             | ab Datum |                   |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine aktuell umfassend sanierte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Bonn-Auerberg. Die Fertigstellung ist zum Mietbeginn am 01.08. vorgesehen.

Die Wohnung befindet sich ruhig gelegen in zweiter Reihe zur Kölnstraße und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen großzügigen, geschützten Außenbereich.

Das helle Wohnzimmer verfügt über eine breite Fensterfront und einen direkten Zugang zur Terrasse. Die Terrasse ist von gewachsener Bepflanzung umgeben und bietet dadurch viel Privatsphäre und einen angenehmen Blick ins Grüne. Alle Fenster sowie die Terrassentür sind zusätzlich mit Sicherheitsriegeln und Schlössern ausgestattet.

Das geräumige Schlafzimmer ist ebenfalls hell und bietet durch das große Fenster einen grünen Ausblick. Die kompakte Küche wurde speziell für den vorhandenen Raum geplant und wird im Rahmen der Sanierung vollständig neu eingebaut. Durch die funktionale Anordnung und eine platzsparende Schiebetür wird der vorhandene Raum optimal genutzt.

Direkt gegenüber der Küche befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung. Dieser bietet insbesondere als Ergänzung zur Küche praktische Staufläche für Vorräte, Haushaltsgeräte und weitere Alltagsgegenstände. Auch der Abstellraum wird mit einer neuen Schiebetür ausgestattet, um die vorhandene Fläche bestmöglich nutzen zu können.

Das Tageslichtbad wurde vor etwa drei Jahren vollständig modernisiert und ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihres Zuschnitts besonders gut für eine Einzelperson oder ein Paar.

## Ausstattung

Die Wohnung wird aktuell umfassend saniert. Im Zuge der Arbeiten werden die Wände neu tapeziert und gestrichen. In der gesamten Wohnung wird ein neuer, hochwertiger und pflegeleichter Vinylboden in heller Eichenoptik verlegt.

Die neue Einbauküche ist platzoptimiert und mit ausreichend Arbeitsfläche geplant und umfasst unter anderem ein Induktionskochfeld und einen Geschirrspüler.

Küche und Vorratsraum sind platzsparend über eine Schiebetür erreichbar.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- große Fensterfront im Wohnzimmer
- Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich
- eigenes Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller
- Tiefgaragenstellplatz mit Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnebene

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnungssanierung wird bis zu den Besichtigungsterminen abgeschlossen sein. Die Besichtigungen finden Donnerstag und Freitag, den 23. und 24. Juli statt.

## Lage

Die Wohnung liegt in Bonn-Auerberg an der Kölnstraße und befindet sich dennoch ruhig in zweiter Reihe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Ärzte, Apotheke und Tankstelle befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Haltestelle Bonn Nordfriedhof liegt etwa vier Gehminuten entfernt. Von dort fährt die Linie 605 unter anderem in Richtung Duisdorf Bahnhof und Bernhardkirche.

Die Bushaltestelle Bonn Hedwigschule ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Dort verkehren die Linien 601 und 604 im 20-Minuten-Takt.

Die Straßenbahnhaltestelle Bonn An der Josefshöhe ist in ungefähr neun Minuten zu Fuß erreichbar. Die Linie 61 verkehrt dort im 10-Minuten-Takt.

Die Bonner Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 Minuten erreichbar. Mit dem Fahrrad beträgt die Fahrzeit ungefähr elf Minuten, zu Fuß etwa 40 Minuten.

Auch Rhein und Grünflächen sind schnell erreichbar. Zum Fährpavillon Graurheindorf gelangt man mit dem Fahrrad in etwa zehn Minuten und mit dem Bus in ungefähr 20 Minuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 173,60 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F                |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche Visualisierung

# Exposé - Galerie



Küche



Küche Visualisierung

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur mit Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Terrasse

# Exposé - Grundrisse

