



EIGENTUMSWOHNUNG · 2 ZIMMER · 49 M² · BONN-HARDTBERG

Im siebten Stock. *Mit Weitblick.*

*Vollständig renovierte
Zweizimmerwohnung mit Blick auf den
Telekom Dome. Sofort bezugsfertig.*

*Julius-Leber-Straße
53123 Bonn-Hardtberg*

DIREKT VOM EIGENTÜMER
RHEIN ESTATE GMBH

DAS OBJEKT

Vollständig renoviert. *Sofort* bezugsfertig.

*Eine durchdacht aufgeteilte
Zweizimmerwohnung im 7. Obergeschoss —
hochwertig ausgestattet und ohne
Sanierungsstau.*

Vom Wohnzimmer mit offener Küche fällt der Blick über Hardtberg bis zum Telekom Dome. Die überdachte Loggia ist wetterunabhängig nutzbar, das Schlafzimmer funktional geschnitten, das Bad modern und mit Waschmaschinenanschluss. Eine zusätzliche Abstellkammer schafft Stauraum.



ADRESSE

Julius-Leber-Straße · 53123 Bonn-Hardtberg

WOHNFLÄCHE

49 m²

ZIMMER

2

LAGE IM HAUS

7. Obergeschoss · Blick Telekom Dome

ZUSTAND

vollständig renoviert · bezugsfertig

NUTZUNG

Eigennutzung oder Kapitalanlage

KAUFPREIS

171.500€

WOHNFLÄCHE

49 m²

BRUTTOMIETRENDITE

ca. 5%

WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE

Ein heller Raum, der alles trägt.

Großzügiges, offenes Raumgefühl mit Zugang zur überdachten Loggia. Wohnen, Essen und Kochen gehen ineinander über — bei Tageslicht von zwei Seiten.



EINBAUKÜCHE NOLTE · BOSCH-GERÄTE

AUSSTATTUNG & MATERIAL

Fertig eingerichtet, wo es zählt.

— *Einbauküche*

Neue Küche von Nolte mit Bosch-Elektrogeräten, Induktionskochfeld und Backofen.

— *Vinylboden*

Neuer Vinylboden durchgehend in der gesamten Wohnung – warm, pflegeleicht, fugenlos.

— *Wände*

Frisch tapezierte Wände in allen Räumen. Kein Streichen nach dem Einzug.

— *Elektrik*

Elektroverteilung vollständig erneuert auf aktuellen Stand der Technik.

— *Zustand*

Vollständig renoviert – kein Sanierungsstau, sofort bezugsfertig.

RÜCKZUG & FUNKTION

Kompakt geschnitten. *Gut gemacht.*



Schlafzimmer

Kompakt und funktional geschnitten, mit großem Fenster und freiem Blick über die Baumkronen Hardtbergs. Ruhig gelegen, ideal als Schlaf- oder Arbeitsraum.

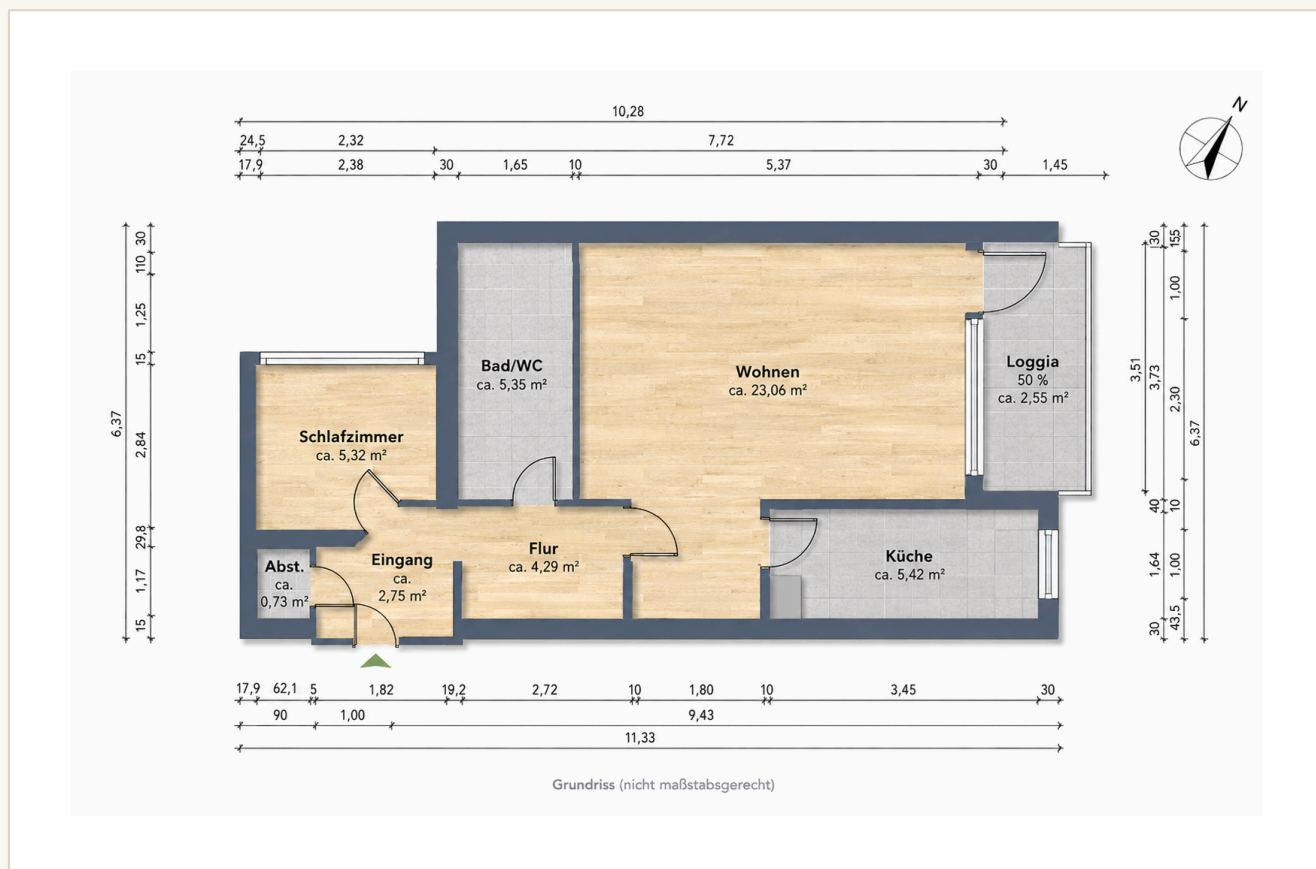


Badezimmer

Modernes Bad mit Dusche und eigenem Waschmaschinenanschluss. Hell gefliest, mit Spiegelschrank und Handtuchheizkörper. Eine zusätzliche Abstellkammer ergänzt den Stauraum.

GRUNDRISS · CA. 49 M²

Klar aufgeteilt. Ohne Verschnitt.



Wohnen / Küche Hauptraum

Badezimmer mit Dusche

Schlafzimmer kompakt

Diele Eingang

Loggia überdacht

Abstellkammer Stauraum

Grundriss nicht maßstabsgetreu. Flächenangabe nach Wohnflächenverordnung (WoFlV), gerundet.

DIE LAGE

Ruhig gelegen. Gut angebunden.

Die Julius-Leber-Straße liegt im Stadtbezirk Hardtberg – einer der ruhigeren und gleichzeitig gut angebundenen Wohnlagen Bonns. Der Stadtteil Duisdorf mit seiner etablierten Infrastruktur ist fußläufig erreichbar: Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt ebenso wie Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen.

<p>NAHVERSORGUNG</p> <p><i>Duisdorf fußläufig</i></p> <p>Supermärkte, Drogerie, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen in unmittelbarer Nähe.</p>	<p>BUS · 605 · 607 · 608 · 609</p> <p><i>Direkt vor der Tür</i></p> <p>Mehrere Buslinien halten direkt in der Straße – bequeme Anbindung in alle Richtungen.</p>
<p>S-BAHNHOF DUISDORF</p> <p><i>Schnell in die City</i></p> <p>Fußläufig erreichbar – direkte Verbindung in die Bonner Innenstadt und Richtung Köln.</p>	<p>AUTOBAHN A565</p> <p><i>Überregional angebunden</i></p> <p>In direkter Nähe – überregionale Anbindung per PKW problemlos.</p>

Wohnumfeld & Freizeit

Ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit Grünflächen, Spazier- und Radwegen. Der angrenzende Kottenforst ist ein Naherholungsgebiet direkt vor der Tür. Schulen und Kindertagesstätten liegen im näheren Umfeld.

Besonderheit · Telekom Dome

Ein markantes Wahrzeichen der direkten Umgebung: Vom 7. Obergeschoss fällt die Silhouette des Telekom Dome direkt ins Blickfeld – ein prägnanter Ausblick, der der Lage einen eigenen Charakter verleiht.

KAPITALANLAGE

Eigennutzung oder Anlage.

Die Wohnung eignet sich für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Bei Vermietung ist in dieser Lage ein Mietpreis von mindestens 14,50 €/m² realisierbar – ein solider, kalkulierbarer Ertrag in einem stabilen Bonner Wohnungsmarkt.

RECHENBEISPIEL · VERMIETUNG

Kaufpreis	171.500 €
Mietpotenzial	717,50 € / Monat
Jahreskaltmiete	ca. 8.615 €
Bruttomietrendite	ca. 5 %

IHR ANSPRECHPARTNER

Deniz Akpinar

Geschäftsführer · Rhein Estate GmbH

d.akpinar@rhein-estate.de

0171 · 838 6025

ADRESSE · OBJEKT

Julius-Leber-Straße

53123 Bonn-Hardtberg

Rhein Estate GmbH

Bornheimer Straße 135–137

53119 Bonn · HRB 29897