

# Exposé

## Terrassenwohnung in Bonn

**Eine Gartenoase mitten in Bonn; Provisionfrei - direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. **OM-294452**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
Georg Völlmicke  
Telefon: 0172 5951871

53225 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,07 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kernsanierte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet ein modernes und komfortables Wohnambiente in einer begehrten Lage von Bonn. Im Untergeschoss finden sich eine Vielzahl an verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Die offiziell als Nutzfläche ausgewiesene Fläche, bieten durch einen Lichthof, bodentiefe Fenster und ein separates Badezimmer die gleiche Qualitätsstufe wie die restlichen Wohnräume. Daher wurde für die Anzeige die Nutzfläche mit in die Wohnfläche gerechnet. Die Wohnung befindet sich in einem neu erbauten Gebäudeteil im Erdgeschoss. Das Objekt verfügt über eine helle, praktische Raumaufteilung mit einem einem weiteren Vollbad im Erdgeschoss und einer einladenden Terrasse, die durch bodentiefe Fenster für ein freundliches und einladendes Klima sorgt. Über die Terrasse gelangen Sie in den neu angelegten Garten, welcher der Wohnung mit seiner Fläche von ca. 150 qm ein besonders hohes Maß an Wohnkomfort bietet. Der Stellplatz am Grundstück erspart Ihnen die mühsame Parkplatzsuche und rundet das Gesamtpaket ab. Durch den Stufenfreien Zugang ist das Erdgeschoss der Wohnung barrierefrei zu erreichen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die energieeffiziente Bauweise, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihre Nebenkosten erheblich reduziert. Die Wohnung wird im Frühjahr 2025 fertiggestellt und ist ab dann bezugsfertig.

Geheizt wird über eine Fußbodenheizung, die von einer hochmodernen Luft/Wasser-Wärmepumpe betrieben wird. Diese Wärmepumpe zeichnet sich durch einen hohen Wirkungsgrad aus, was zu einer signifikanten Reduzierung der Heizkosten führt. In Kombination mit dem modernen Dämmsystem des Hauses wird eine hervorragende Energieeffizienz erreicht, die den Wärmeverlust minimiert und für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Diese fortschrittliche Heiztechnologie bietet Ihnen nicht nur finanziellen Vorteil, sondern trägt auch aktiv zum Klimaschutz bei, indem sie den CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert.

Profitieren Sie von den Vorteilen dieser energieeffizienten Bauweise und genießen Sie ein nachhaltiges und kostensparendes Wohnen in Ihrer neuen Traumwohnung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich bei uns und überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Geräumiges Wohnräume mit 3-fach verglasten, bodentiefen Fenstern für viel Tageslicht
- Moderne & effiziente Luft/Wasser-Wärmepumpe
- 60 x 60 cm Badfliesen
- Zwei komfortable Schlafzimmer ein Wohnzimmer, sowie ein geräumiger Hobbyraum mit eigenem Duschbad. Ideal für Familien oder als Arbeitsbereich
- Elegant gestaltete Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und einer modern gestalteten Dusche und Wannenbad
- Fußbodenheizung für angenehme Wärme im Winter
- Große Terrasse und eigener Garten für entspannte Stunden im Freien
- Hochwertiger & langlebiger Vinylboden

Besonderheiten:

- Neu errichtetes Gebäude mit modernster Technik und energiesparenden Maßnahmen
- Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Parkmöglichkeiten direkt am Haus durch eigenen Parkplatz

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

**Sonstiges**

\*Provisionsfrei\*

Das Objekt wird gewerblich direkt von der Eigentümerin verkauft. Daher fällt beim Kauf keine Maklercourtage an.

Die Bilder wurden digital bearbeitet & möbliert. Es ist keine Innenausstattung vorhanden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen zeitnahen, individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Lage**

Mikrolage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße, eingebettet in eine charmante Umgebung. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Atmosphäre aus, die ideal ist für Familien, Paare und Berufstätige, die ein ruhiges und dennoch gut angebundenes Wohnviertel schätzen. Das Zentrum von Beuel sowie die Innenstadt von Bonn sind nur wenige Gehminuten über die Kennedybrücke entfernt.

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte. Ein Edeka liegt 100 Meter die Straße herunter. Der Rhein ist innerhalb von 13 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht. Beispielsweise liegt der Kindergarten Büchelgarten keine 100 Meter entfernt und ist somit jederzeit zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die Mikrolage punktet mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten schnelle Verbindungen in die Bonner Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Auch liegt die nächste Straßenbahnhaltestelle (Adelheidsstraße) innerhalb von fünf Gehminuten entfernt. Von dort aus erreichen Sie das Stadtzentrum innerhalb von 10 Minuten. Für Autofahrer ist die Autobahn A565 in kurzer Zeit erreichbar, was Pendler und Berufstätige gleichermaßen zu schätzen wissen. Der Flughafen Köln/Bonn ist mit dem Auto etwa 13km entfernt.

Freizeitmöglichkeiten:

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Parks, Spielplätze und Grünanlagen laden zu entspannten Spaziergängen ein, während Sportvereine und Fitnessstudios in der Nähe für Aktivitäten und sportliche Betätigung sorgen. Auch kulturelle Highlights wie Museen, Theater und kulturelle Veranstaltungen sind gut erreichbar und bieten Abwechslung für alle Altersgruppen. Beispielsweise liegt das Kulturzentrum Brotfabrik oder die Tapetenfabrik innerhalb von fünf Autominuten entfernt.

Fazit:

Diese hochwertige Neubauwohnung besticht nicht nur durch ihre moderne Ausstattung und komfortable Raumaufteilung, sondern auch durch ihre herausragende Mikrolage in Bonn. Mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet sie ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer, die das Beste aus städtischem Leben und Wohnkomfort vereinen möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Büro

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche



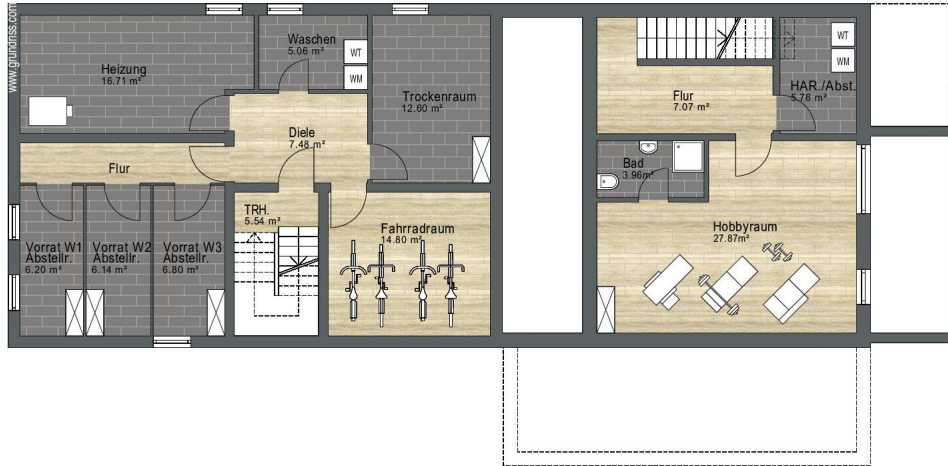
Hobbyraum inkl. Badezimmer

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss