

# Exposé

## Wohnung in Bonn

### Wunderschöne ruhig aber dennoch zentral gelegene 3,5Z. Balkonwohnung



Objekt-Nr. OM-311412

#### Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:  
Halil Kapici

Europaring 2-10  
53123 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG eines Mehrparteienhauses aus dem Baujahr 1973.

Die Wohnfläche beträgt 96 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf einen großzügigen Eingangsbereich mit Esszimmer, eine separate Küche, 2 Schlafzimmer, ein modernisiertes Duschbad mit Waschmaschinen -und Wäschetrockneranschluss, ein modernisiertes Gäste-WC sowie einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem großen Balkon.

2019 wurden alle Fenster der Wohnung durch eine moderne und Premium Isolierverglasung und Kunststoffrahmen nach neusten Normen ersetzt und die Wohnung damit energetisch und optisch aufgewertet. Die U-Werte der Fenster beträgt 1,1 W/m<sup>2</sup>K.

Die Böden sind mit einem hellen Laminat und Fliesen ausgestattet. Allgemein präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand!

Weiterhin steht ein abschließbares Kellerabteil zur Verfügung. Die gesamte Anlage besticht durch Ihren gepflegten Zustand und die zahlreichen Grünflächen rund um die Immobilie. Die beschriebene Ausstattung verheißt eine gute Vermietbarkeit und macht diese Wohnung zu einer überaus interessanten Kapitalanlage. Entspricht diese Wohnung Ihren Vorstellungen? Dann melden Sie sich noch heute und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde frisch renoviert und teilweise mit neuen Fußböden ausgestattet. 2022 wurden die Durchlauferhitzer ausgetauscht, 2019 wurden alle Fenster erneuert. 2018 wurden beide Badezimmer und Gäste-WC umfangreich saniert und erneuert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt in belebter Gegend in Bonn Duisdorf am Hardtberg mit der Hardthöhe.

In der Nähe des Objekts sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinien gut erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Cafés und Supermärkte vor. In einer kleinen Fußgängerzone finden Sie noch vieles mehr.

Viele Schulen sind fußläufig zu erreichen.

Außerdem gibt es einige Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios, eine Buchhandlung und eine Reinigung.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Ärzten, Banken sowie Kindergärten und verschiedenen Schulen. Auch zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in der Gegend.

Duisdorf bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen! So erreichen Sie in nur wenigen Minuten beispielsweise die Autobahnen 565, 555 und die Bundesstraße 56. Ebenfalls schnell erreichen Sie die A61, die A1 und die A4 sowie den Flughafen Köln-Bonn und die A3.

Die Stadt Bonn schafft einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Wer nach einem infrastrukturell gut angebundenes und dennoch familienfreundlichen Umfeld sucht, wird in Duisdorf sicher fündig.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



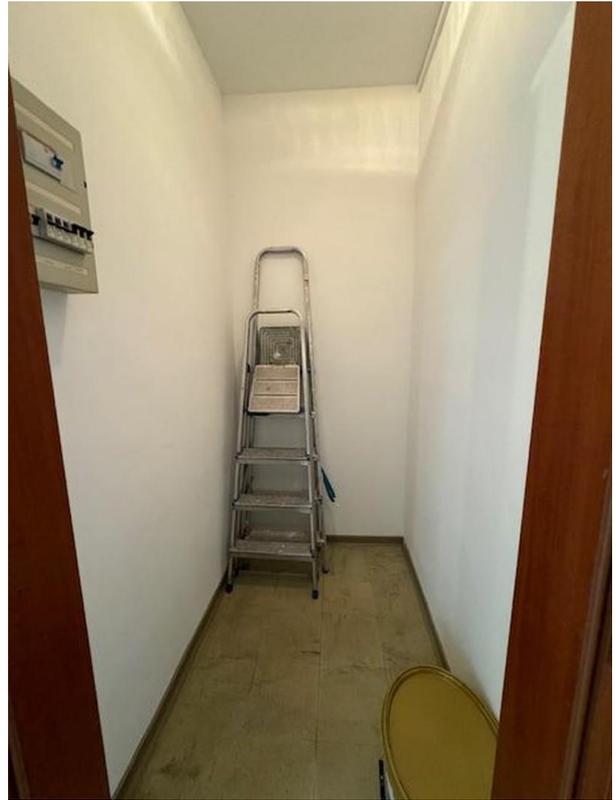
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

