

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bonn

**Exklusive, vollständig renovierte 3-Raum-EG-Wohnung  
mit gehobener Innenausstattung in Bonn**



Objekt-Nr. **OM-313139**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.195 € + NK**

Ansprechpartner:  
Konstantin Ertmann

53229 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1981	Mietsicherheit	3.585 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 1. Dezember 2024 steht diese stilvolle und komplett renovierte Erdgeschosswohnung zur Verfügung. Die gehobene Innenausstattung, ein gemütlicher Kamin und ein großzügiger Wintergarten sorgen für ein besonders angenehmes Wohnambiente. Drei geräumige Zimmer bieten Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein aktueller Energieausweis wird Ihnen bei der Besichtigung vorgelegt. Der private Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein eigener Stellplatz garantiert Ihnen stets einen komfortablen Parkplatz. Zudem steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung, der praktischen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine hochwertige Küche von der aktuellen Mieterin zu erwerben. Die Küche wurde im November 2022 eingebaut und hatte einen Neupreis von 6.200 €. Sie ist mit Geräten von Bauknecht (Backofen, Herd und Spülmaschine) sowie einem Spülbecken von Blanco ausgestattet. Der Preis für die Küche beträgt 4.500 € VB.

Ausstattung:

- Wohnzimmer
- 2 x Schlafzimmer
- Küche
- Saniertes Badezimmer (Dusche + Badewanne)
- Kamin
- Wintergarten
- Garten (Alleinnutzung) + Gartenhaus
- Bodenheizung
- hochwertiger Vinylboden

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine hochwertige Küche von der aktuellen Mieterin zu erwerben. Die Küche wurde im November 2022 eingebaut und hatte einen Neupreis von 6.200 €. Sie ist mit Geräten von Bauknecht (Backofen, Herd und Spülmaschine) sowie einem Spülbecken von Blanco ausgestattet. Der Preis für die Küche beträgt 4.500 € VB.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Wohnzimmer
- 2 x Schlafzimmer
- Küche
- Saniertes Badezimmer (Dusche + Badewanne)
- Kamin
- Wintergarten
- Garten (Alleinnutzung) + Gartenhaus
- Bodenheizung
- hochwertiger Vinylboden

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

**Lage**

Die Wohnung befindet sich im idyllischen und ruhigen Stadtteil Bonn-Holzlar. Dank der hervorragenden Lage sind diverse Geschäfte, Arztpraxen, Banken sowie Bushaltestellen bequem zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur

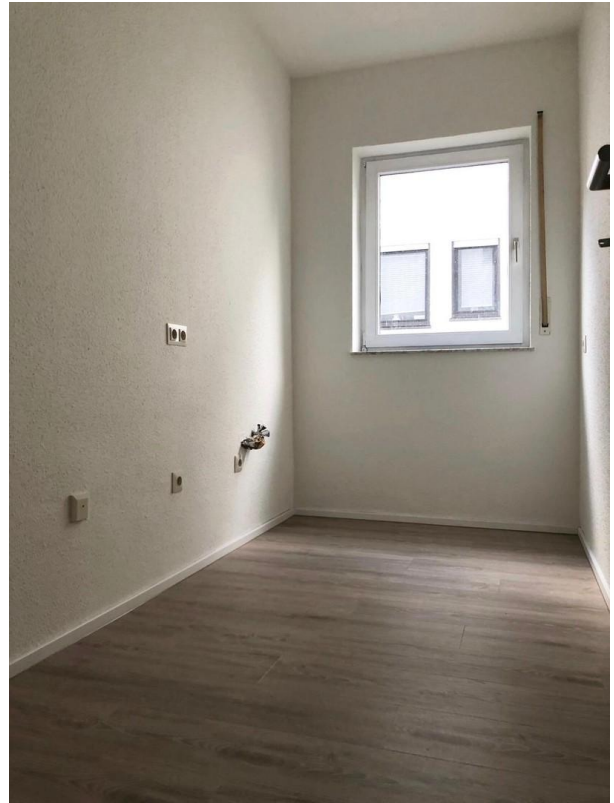


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Küche