

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bonn

Große, moderne Wohnung zentrumsnah in Godesberg



Objekt-Nr. **OM-315610**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Marc Hermann

53175 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	126,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	7,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	464 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die moderne, helle und großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss (2. Stock) eines gepflegten Mehrfamilienhauses am Rand des Bad Godesberger Villenviertels. Vier der fünf Wohneinheiten im Haus, darunter auch die hier zum Verkauf stehende, gehen auf eine Gebäudeerweiterung im Jahr 2000 zurück, während die Hausfassade noch den ursprünglichen villenartigen Charme versprüht.

Die Wohnung verfügt über 126 m² Wohnfläche (unter Anrechnung der Terrasse zu 25 %) und ist wie folgt aufgeteilt:

Die geräumige zentrale Diele (Größe: 17,5 m²), die alle Wohnräume miteinander verbindet, bietet im Eingangsbereich genügend Platz für einen Garderobebereich. Ein Dielenteil, der derzeit als Büroecke genutzt wird und mit seinen Einbauschränken reichlich Stauraum bietet, lässt sich bei Bedarf auch als eigenes Zimmer abtrennen.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist das Wohnzimmer (48,6 m²). Die Deckenhöhe beträgt hier bis zu 3,4 m, und der Boden, der über eine Fußbodenheizung verfügt, ist mit einem edlen Nussbauparkett belegt. Durch die Vorderfenster genießt man einen weiten Blick auf Alt-Godesberg bis hinauf zur Godesburg.

Dank seiner Größe bietet das Wohnzimmer viel Gestaltungsspielraum. Über eine Essecke und eine große Sofaecke hinaus lässt sich hier noch vieles mehr problemlos unterbringen.

Vom Wohnzimmer geht die Küche ab. Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist im Preis mitinbegriffen.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei großzügige Schlafzimmer (Größe: 18,3 bzw. 22,7 m²). Insbesondere das größere der beiden Schlafzimmer, das mit seinen Einbauschränken viel Stauraum bietet, stellt ein weiteres Highlight der Wohnung dar: Mit seinen vielen Fenstern und Terrassentüren ist es lichtdurchflutet, und es führt auf eine großzügige Terrasse (14,9 m²) hinaus, die im Sommer zum Verweilen einlädt.

Zur Wohnung gehören zwei Badezimmer: ein Duschbad und ein Wannenbad. Letzteres ist als Bad en suite über das größere Schlafzimmer erreichbar.

Die Böden der beiden Schlafzimmer und der Diele sind mit optisch ansprechendem Laminat belegt.

Die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung auf der Basis von Gas beheizt. Die neuwertige Vaillant-Gastherme wurde erst 2022 installiert. Es handelt sich um eine Kombitherme, die auch kostengünstig für Warmwasser sorgt.

Zur Wohnung gehören ein geräumiger Kellerraum und ein Stellplatz. Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt 15.000 Euro.

Zum gemeinschaftlich genutzten Miteigentum gehören die Waschküche und (mit einem Miteigentumsanteil von 221,50/1000) das 631m² große Grundstück mit Garten.

Das Hausgeld beträgt derzeit 464,00 Euro monatlich.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist nach Absprache bezugsfrei.

Der Verkauf erfolgt von privat, eine Provision entfällt. Bitte keine Makleranfragen!

Gern können Sie einen individuellen Besichtigungstermin vereinbaren.

Energieausweis

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor, der Endenergieverbrauchswert beträgt 71 kWh (m²a). Das Baujahr des Hauses/Gebäudeteils ist 2000. Energieträger: Gas. Energieeffizienzklasse: B.

Die Highlights auf einen Blick

- helle, moderne, großzügig geschnittene Räume

- repräsentatives, an die 50 Quadratmeter großes Wohnzimmer mit Blick auf die Godesburg, Nussbaumparkett und einer Deckenhöhe von bis zu 3,40 m
- hochwertige Einbauküche, die im Preis inbegriffen ist
- zwei Badezimmer
- viel Stauraum durch zahlreiche Einbauschränke
- neuwertige Gasterme von 2022
- große Terrasse
- äußerst (verkehrs)günstig am Rand des Godesberger Villenviertels gelegen: Zentrum von Bad Godesberg und nächste U-Bahn-Station fußläufig in wenigen Minuten, Bad Godesberger Bahnhof fußläufig in zehn Minuten erreichbar

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt am Rand des malerischen Bad Godesberger Villenviertels. Dieses Viertel ist eines der beliebtesten Wohnviertel von Bonn. Mit seinen prächtigen alten Villen, seinen gepflegten Gärten und seinen alten Bäumen besitzt es einen fast parkartigen Charakter und lädt ein zu ausgedehnten Spaziergängen bis hin zum Rhein (fußläufig erreichbar in 25 Minuten).

Trotz Bahnähe ist die Wohnung erstaunlich ruhig gelegen. Gleichzeitig ist das lebendige Zentrum von Bad Godesberg mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Das Gleiche gilt für die nächste U-Bahn-Station, von der aus man mit den Linien 16 und 63 nur 15 Minuten zum Hauptbahnhof fährt. Der Bad Godesberger Bahnhof ist fußläufig in zehn Minuten erreichbar. Ob Kindergärten oder Schulen, Supermärkte oder Restaurants, Ärzte, Apotheken oder Banken – hier ist alles ganz nah.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Sofaecke



Wohnzimmer mit Essecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmeraussicht



Blick auf die Godesburg

Exposé - Galerie



Küche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Diele



Büroecke



Schlaf-/Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Terrasse

Exposé - Grundrisse

