

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bonn Bad Godesberg

### Zentrale Lage Bad Godesberg



Objekt-Nr. **OM-317378**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **293.000 €**

53173 Bonn Bad Godesberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |                   |             |
|---------------|----------------------|-------------------|-------------|
| Baujahr       | 1973                 | Schlafzimmer      | 2           |
| Zimmer        | 3,00                 | Badezimmer        | 1           |
| Wohnfläche    | 83,00 m <sup>2</sup> | Etage             | Erdgeschoss |
| Energieträger | Fernwärme            | Tiefgaragenplätze | 1           |
| Übernahme     | sofort               | Heizung           | Sonstiges   |
| Zustand       | keine Angaben        |                   |             |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Eigentumswohnung kombiniert eine ideale Lage im Herzen von Bad Godesberg mit einer gut durchdachten Raumgestaltung.

Die Wohnung mit einer Wohnfläche von 83 qm befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1973 und ist Teil einer gepflegten Anlage mit insgesamt 170 Einheiten.

Die Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohn-Esszimmer, eine separate Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum und einen Balkon.

Durch die offene Diele gelangt man in den geräumigen Wohn-Essbereich, der durch eine breite Fensterfront viel Tageslicht erhält und Zugang zum Balkon bietet. Dieser kann mit einer Markise beschattet werden und ist durch dichte Sträucher geschützt.

Die Küche ist separat gehalten, kann jedoch auf Wunsch zum Essbereich hin geöffnet werden und so eine fließende Verbindung schaffen.

Beide Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für flexible Nutzungsmöglichkeiten, wie etwa ein Elternschlafzimmer und ein Kinder- oder Arbeitszimmer, und sind direkt von der Diele aus zugänglich.

Ein privates Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung. Zudem stehen ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und ein Waschraum zur Verfügung, die über einen Aufzug erreichbar sind.

Dank ihrer zentralen Lage ist die Wohnung umgeben von einem gewachsenen Umfeld mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, einer Kita, einer Grundschule sowie öffentlichen Verkehrsmitteln – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Kombination aus Lage und Raumaufteilung macht die Wohnung zur idealen Wahl für Paare oder junge Familien, die sowohl urban als auch komfortabel wohnen möchten.

## Ausstattung

Da die Wohnung unrenoviert ist, wurden die Fotos animiert, um das Potenzial der Räume besser zur Geltung zu bringen. Dies erleichtert die Vorstellungsmöglichkeiten für die künftige Nutzung und Einrichtung.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad

## Lage

Die Lage der Wohnung im Stadtteil Bad Godesberg zeichnet sich durch eine ideale Mischung aus Urbanität und Nähe zur Natur aus. Hier sind die wichtigsten Merkmale der Umgebung:

Zentrale Lage:

- Das Godesberger Stadtzentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Restaurants, Cafés, Geschäfte und ein großes Kino.

- Auch die Kita und die Grundschule sind fußläufig erreichbar.

- Sowohl der Stadtwald als auch der Rhein sind in etwa 5 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten schöne Spazierwege und Erholungsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

- Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV): Gute Anbindung an Bus- und Bahnlinien, die umliegende Ortschaften und das Zentrum von Bonn schnell und bequem erreichbar machen.

- Autobahn/B9: Die nahegelegene Bundesstraße B9 sorgt für eine ausgezeichnete Verbindung in Richtung Bonn und Köln, was für Pendler besonders vorteilhaft ist.

Die Wohnung bietet somit eine sehr attraktive Lage mit einer guten Balance aus städtischen Annehmlichkeiten und ruhiger Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie

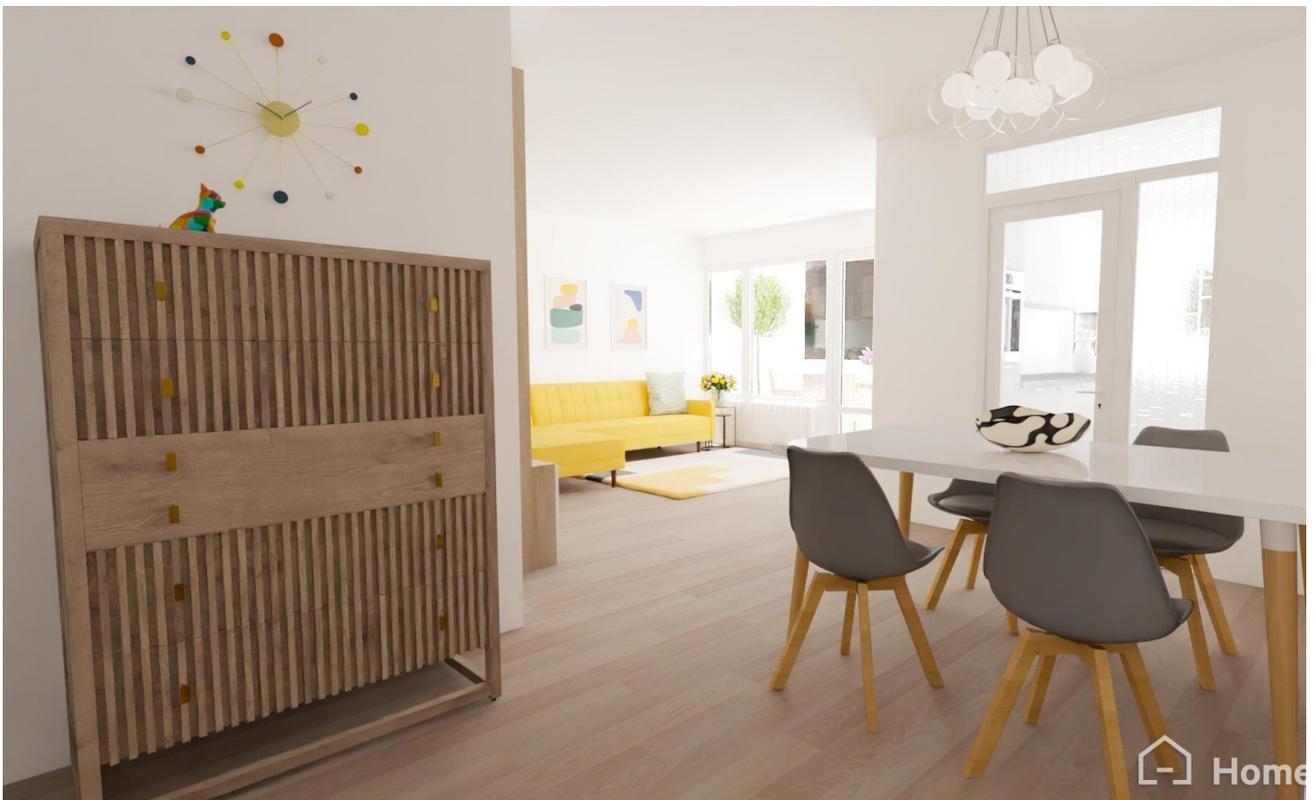


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Übergang Wohn- Essbereich

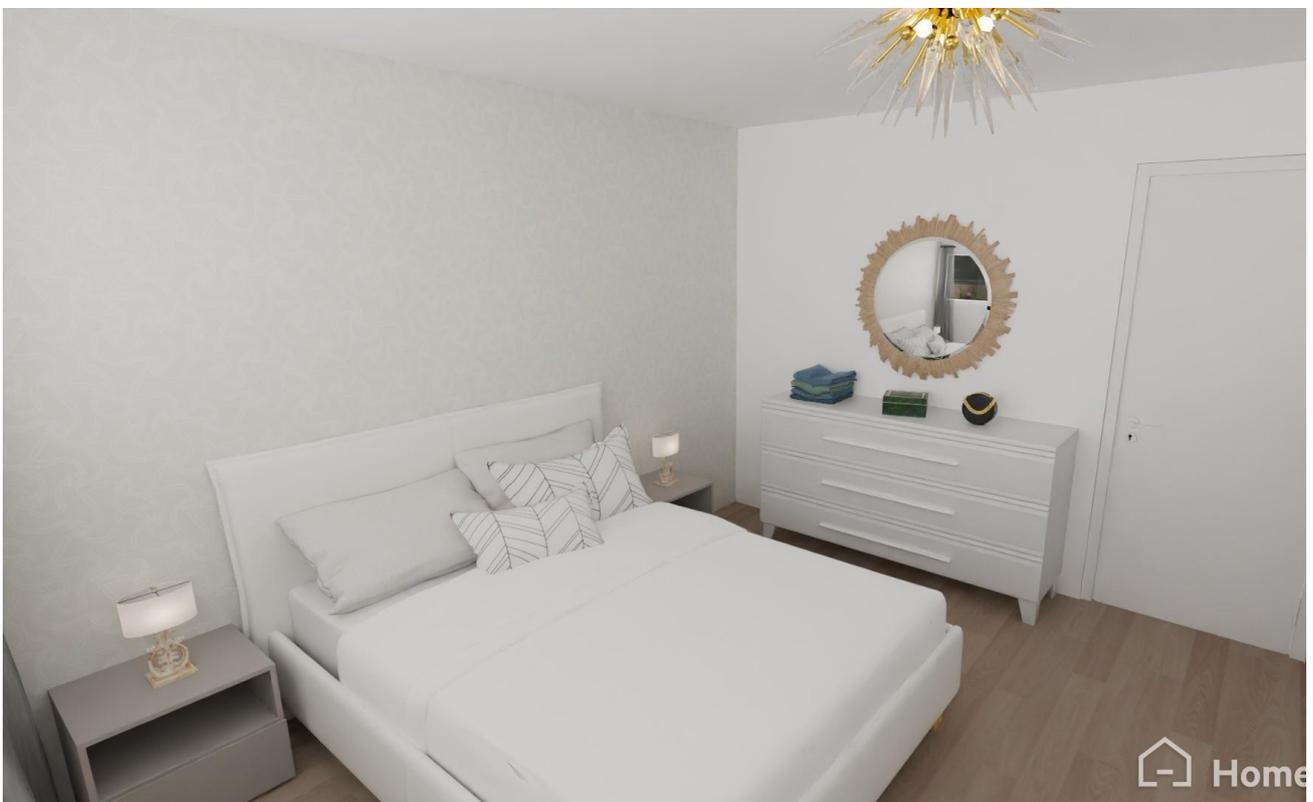


Essbereich

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Arbeitszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wannenbad

# Exposé - Galerie



separates WC



Balkon

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon, City



Blick auf den Balkon

# Exposé - Galerie

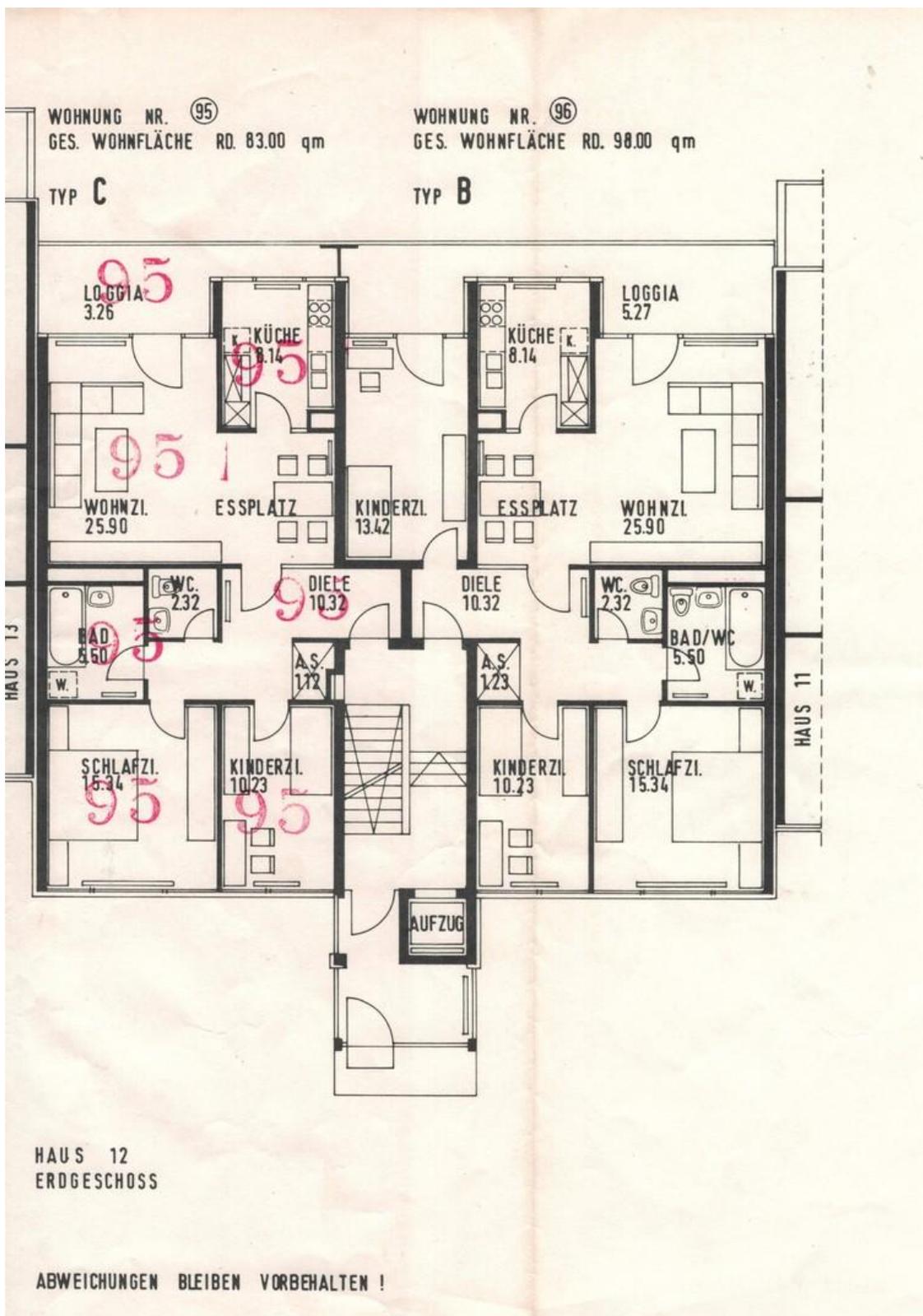


Blick auf die Wohnung



Grundriss möbliert

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 95, Typ C