

# Exposé

## Wohnung in Bonn

### Top Investment!!! Kernsanierte und möblierte Designer Eigentumswohnung in Bonner Zentrum



Objekt-Nr. OM-318523

### Wohnung

Verkauf: **274.000 €**

Ansprechpartner:  
Nick Galounts

53111 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |                      |                   |                     |
|-----------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Baujahr               | 1983                 | Übernahme         | Nach Vereinbarung   |
| Etagen                | 4                    | Zustand           | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer                | 1,50                 | Schlafzimmer      | 1                   |
| Wohnfläche            | 51,50 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1                   |
| Energieträger         | Gas                  | Etage             | 2. OG               |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 €             | Tiefgaragenplätze | 1                   |
| Hausgeld mtl.         | 200 €                | Heizung           | Fußbodenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Top Investment!

Eine kernsanierte, hervorragend ausgestattete Wohnung mit Fußbodenheizung im Bonner Zentrum.

## Ausstattung

Die Wohnung ist luxuriös ausgestattet, Licht durchflutet und verfügt über ein sehr ansprechendes Beleuchtungskonzept. Alle verwendeten Materialien sind sehr hochwertig, die komplette hochmoderne Ausstattung einschließlich der Farbgestaltung sind von einem Designer eigens für diese Wohnung zusammengestellt worden. Die deckenhohen Schränke sind komplett auf die Wohnung angepasst eingebaut worden. Sämtliche Beleuchtungselemente sowie auf den abgebildeten Fotos Möbel werden übergeben (mit Ausnahme der zwei Bilder im Wohnbereich). Die Wohnung ist ideal aufgeteilt; der Wohnraum beherbergt komplett ausgestattete, neue Einbauküche mit allen üblichen Einbaugeräten. Die Trennung zum Schlafbereich erfolgt über eine hochmoderne, attraktive Trennglaswand mit Schiebetüren. Dies ermöglicht eine optimale Abtrennung und sorgt für Lichteinfall im gesamten Wohnbereich. Auch das Badezimmer ist ein Highlight und spricht einem sofort an und sorgt mit der durchdachten Gestaltung für Begeisterung. Eine Handtuchheizung rundet das Bild ab. Es ist gelungen, neben viel Platz auch viel Ablagemöglichkeit zu schaffen – auch weil sich die Waschmaschine nicht im Badezimmer, jedoch im Abstellraum direkt neben der Wohnung befindet. Im Flur haben Sie ebenfalls viel Platz und doch durch einen sehr großzügigen Einbauschränk auch viel Abstellfläche zur Verfügung. Zur Wohnung gehört zudem ein großer Abstellraum, der sich direkt neben der Wohnung befindet und Platz bietet für alles, was nicht in die Wohnung soll. Der gerade im Zentrum äußerst gefragte wie notwendige Tiefgaragenplatz ist sehr gut zugänglich und von anderen Autos abgetrennt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit für eine monatliche Kaltmiete von 1.350 EUR (1.205 KM + 145 NK) vermietet und daher auch für Kapitalanleger sehr interessant. Der Mietvertrag läuft seit dem 01.09.2024 und beinhaltet eine Klausel über eine Mindestvertragsdauer von einem Jahr.

## Lage

In Zentrum von Bonn, in unmittelbare Nähe vom Stadthaus befindet sich diese kernsanierte, voll möblierte Eigentumswohnung mit ca. 52m<sup>2</sup>.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

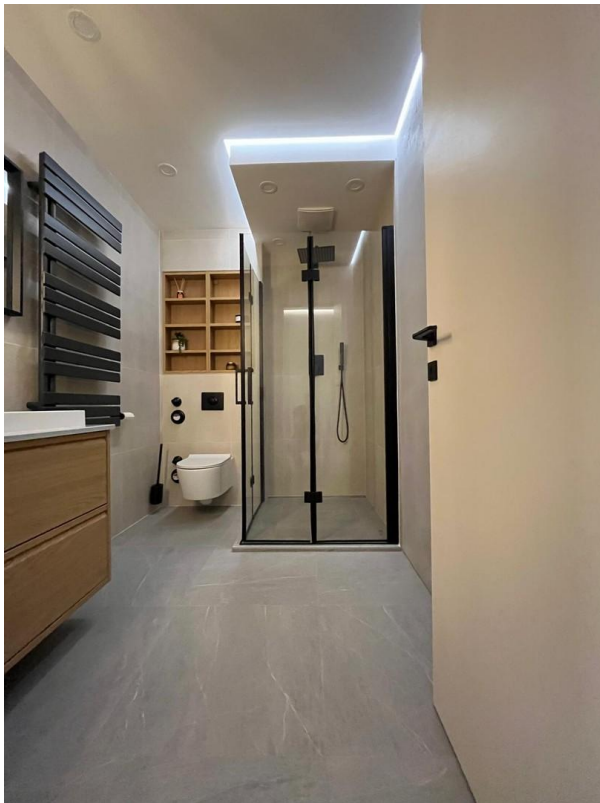


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

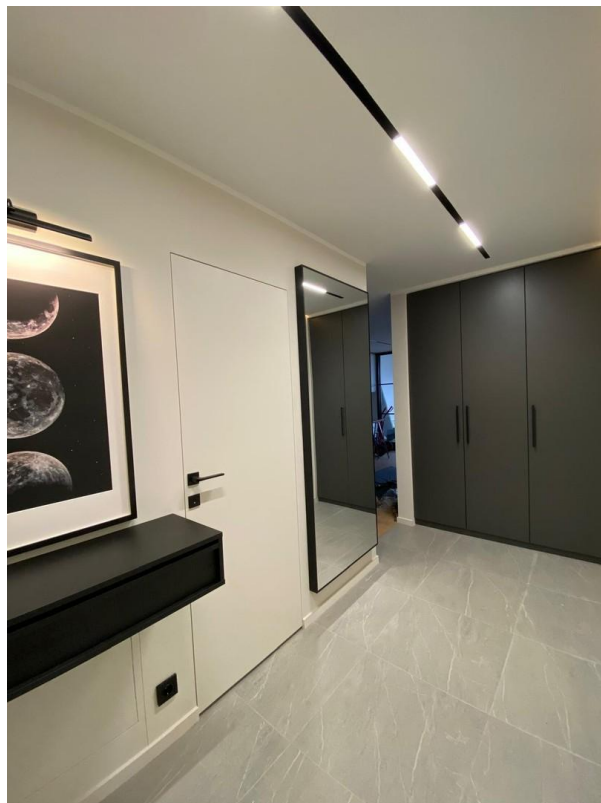


Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



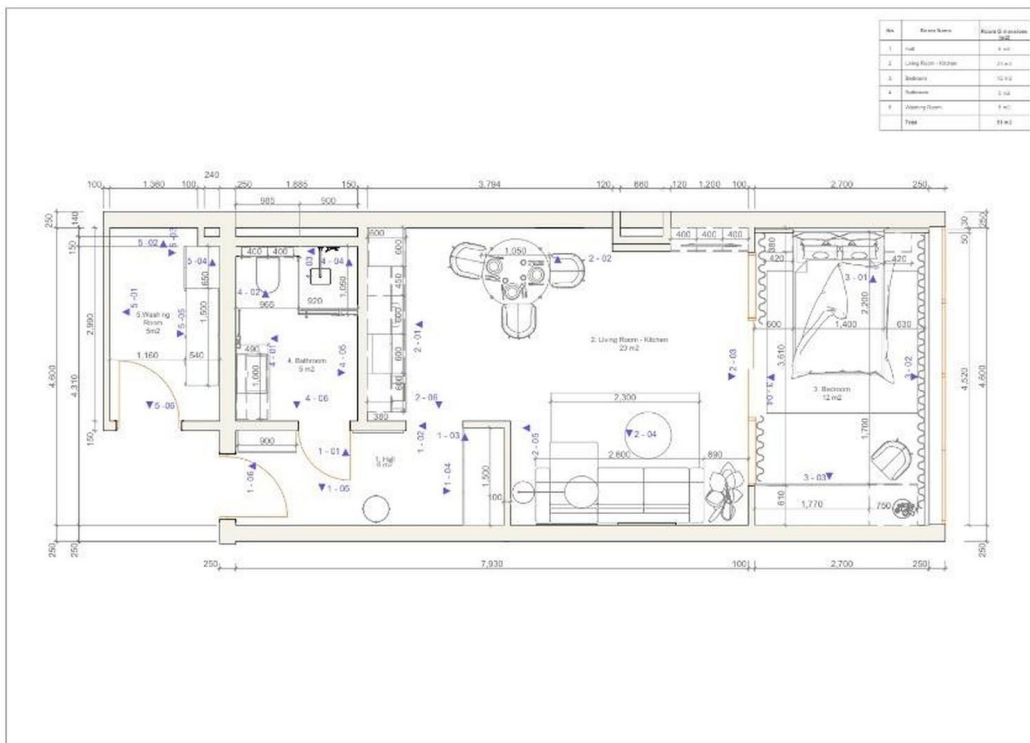
Tiefgaragenstellplatz



# Exposé - Galerie



Aussen



Grundriss