

Exposé

Wohnung in Bonn

Traumimmobilie in Traumlage



Objekt-Nr. OM-323960

Wohnung

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Familie M.S.

Poppelsdorfer Allee 27f
53115 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Etagen	4	Mietsicherheit	6.500 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	105,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Heizkosten	200 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	4 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dear Sir or Madam,

this flat can be called „a dream comes true“!

Enjoy the coming months in a dream location - 5 minutes walking distance from the Rhine and to the Central Station! The fully furnished rental is limited (1/2/2025-1/7/2026) - so you can move in with just a suitcase :)

If you would like to get further information, we look forward to get in touch with you!

Liebe/r Mieter/in,

die Wohnung lässt sich in einem Wort beschreiben: traumhaft!

Genießen Sie die kommenden Monate in einer Traumlage - die voll-möblierte Vermietung ist auf 16 Monate begrenzt (1.2.25-1.7.26).

Sie befindet sich in bester Lage in Bonn: 5-10 Minuten fußläufig vom Hauptbahnhof, Stadtzentrum, Rhein und Poppelsdorfer Schloss entfernt - und ist dennoch ruhig! Der Balkon eröffnet einen Blick ins Grüne!

Die Wohnung ist voll möbliert, einschließlich moderner Küche mit hochwertigen Elektrogeräten von Miele/Bosch!

Du kannst direkt einziehen ;)

Was will man mehr?

Die barrierefreie 4-Zimmer-Wohnung ist 2024 fertig gestellt und enthält natürlich das, was höchst angenehmes Wohnen ausmacht. Sie hat folgende Charakteristika:

- Großzügige Raumaufteilung,
- Lichtdurchflutet,
- Parkett, Fußbodenheizung, elektrische Rollos
- Moderne Bäder
- Hochwertige, moderne Innenausstattung (Sofa, Bett, Schrank, Wandschrank, Waschmaschine, Schreibtisch, etc.).

Perfekt geeignet für Expats, anspruchsvolle Einzelpersonen, Paare oder Familien (mit Spielplätzen direkt vor der Haustür).

Du kannst einfach einziehen - und dich wohlfühlen!

Ausstattung

Die Wohnung ist komplett möbliert, d.h.:

- Küche (einschließlich neuer Elektrogeräte Spülmaschine (Bosch), Backofen (Miele), Induktionsherd (Miele), Geschirr, Töpfe/Pfannen, Kaffeemaschine, Wasserkocher, Backutensilien, etc.)
- 2 Schlafzimmer (einschließl. Betten und Bettwäsche)
- 2 Bäder (einschließlich Badewanne und Dusche, Waschmaschine/-Trocknerkombination, Fön, Putzutensilien (z.B. Staubsauger), etc.)
- Wohnzimmer (einschließlich Sofa, Regal, Schaukelstuhl, Esstisch, Stühle, Fernseher, etc.)
- 1 Arbeitszimmer (einschließlich Schreibtisch)

- Balkon mit Möbeln
- Parkplatz Tiefgarage
- Fahrradstellplatz Tiefgarage
- Für WLAN (Glasfaser), Strom, Warmwasser ist gesorgt!
- Weiteres nach Rücksprache möglich.

Berechnung Nebenkostenpauschale (Berechnung erfolgt nach Verbrauch/Bedarf):

- 100 EUR Tiefgaragenplatz
- 150 EUR Betriebskosten
- 115 EUR Heizkosten
- 70 EUR Stromkosten
- 60 EUR Glasfaserinternet (Telekom150)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Lage ist traumhaft:

Die Wohnung befindet sich in bester Lage der Bonner Südstadt, die eine perfekte Mischung aus Ruhe und urbaner Infrastruktur bietet. In 5 Minuten ist auch die Bonner Innenstadt fußläufig zu erreichen. In unmittelbarem Umfeld gib es eine Menge Supermärkte, Cafés, Restaurants, Geschäfte, Bäckereien.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Bonner Hauptbahnhof ist in 5 Minuten fußläufig erreichbar und es besteht Anbindung zu den Hauptverkehrsadern der Region, darunter die A565 und A555, was eine schnelle Anbindung an Köln und den Flughafen Köln/Bonn ermöglicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



(Ein-)Blick auf die Wohnung

Exposé - Galerie



Eingang



Wohnungseingang

Exposé - Galerie

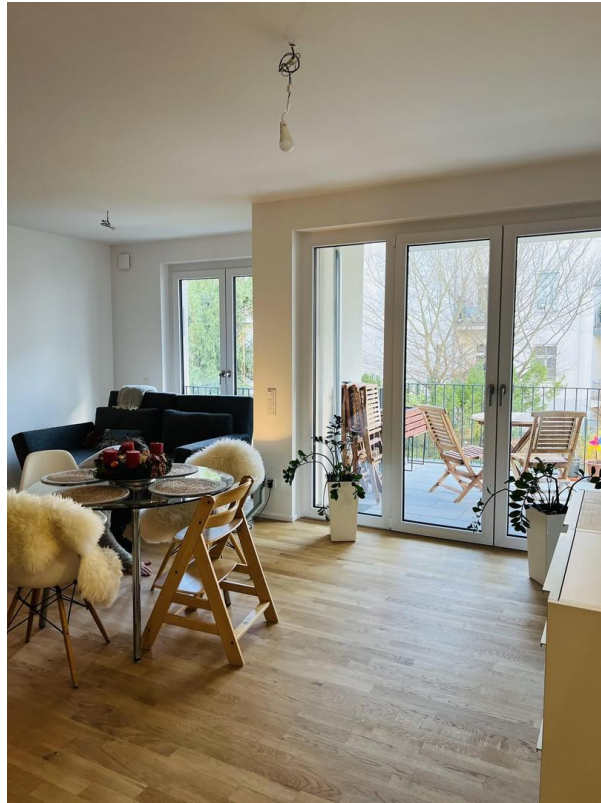


Raum 3 - Blick durch den Flur



Raum 3 - Eingangsbereich

Exposé - Galerie

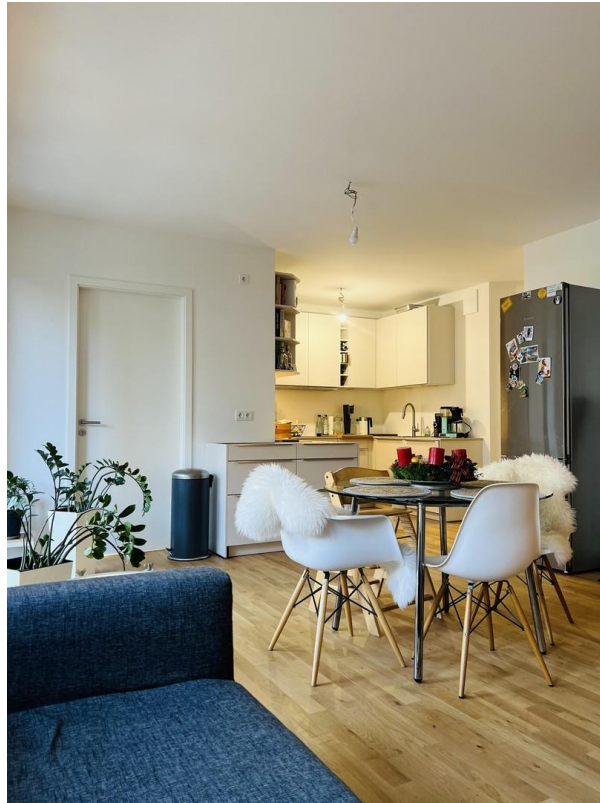


Raum 6 (Wohnzimmer)



Raum 6 - Blick auf Balkon

Exposé - Galerie



Raum 6 (Wohnzimmer)



Raum 6 - Couch

Exposé - Galerie



Raum 6 (Wohnzimmer)



Raum 6

Exposé - Galerie



Raum 1 (Bad 1)



Raum 2 (Bad 1)

Exposé - Galerie



Raum 2 (Bad 2)

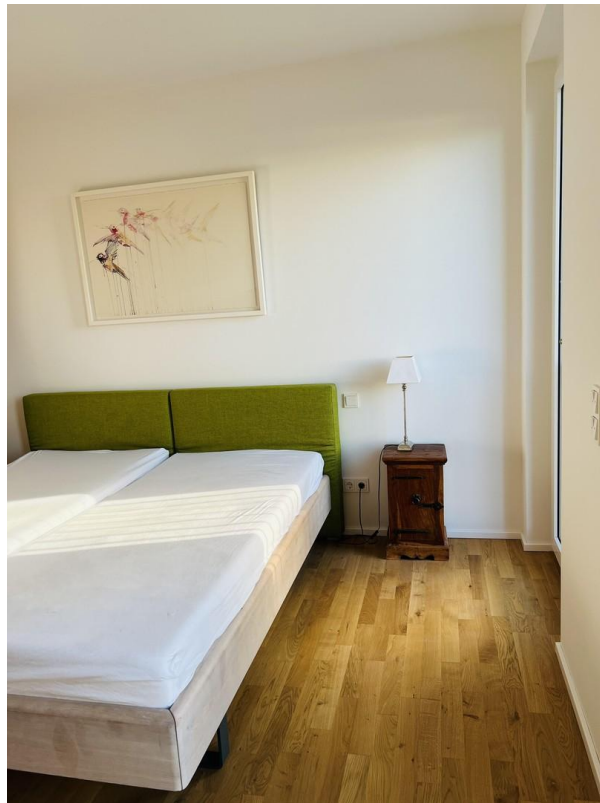


Raum 2 (Bad 2)

Exposé - Galerie

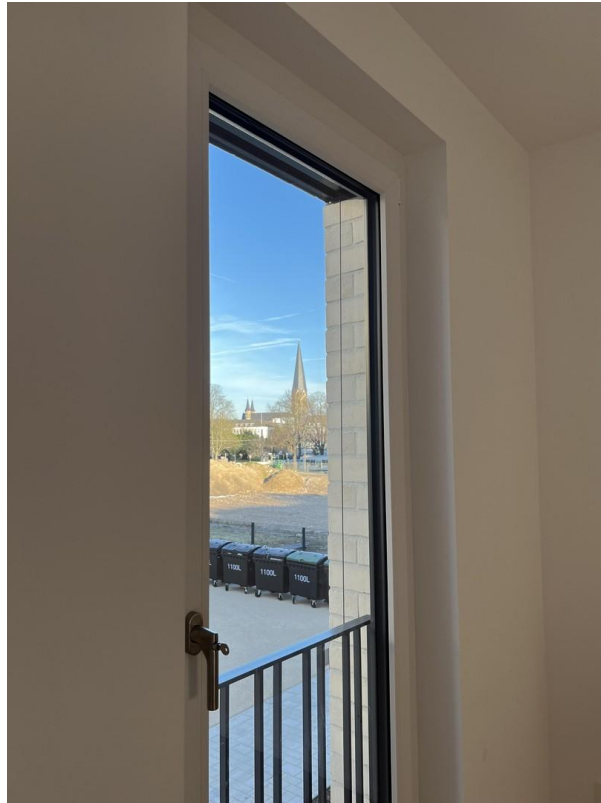


Raum 2 (Bad 2)



Raum 7 (Schlafzimmer)

Exposé - Galerie



Raum 7 (Ausblick Schlafzimmer)



Raum 9 (Gäste-/Kinderzimmer)

Exposé - Galerie



Raum 5 - Spüle



Raum 8 (Büro)

Exposé - Galerie



Raum 9 - (Gäste-/Kinderzimmer)



Raum 2 - Waschmaschine

Exposé - Galerie

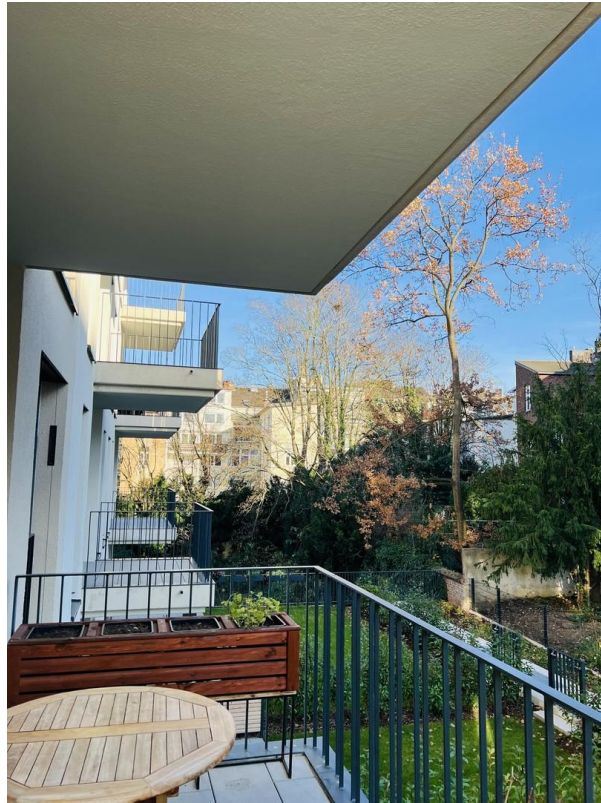


10 - Bankonblick



10 - Ausblick (grün :)

Exposé - Galerie



10 - Ausblick vom Balkon

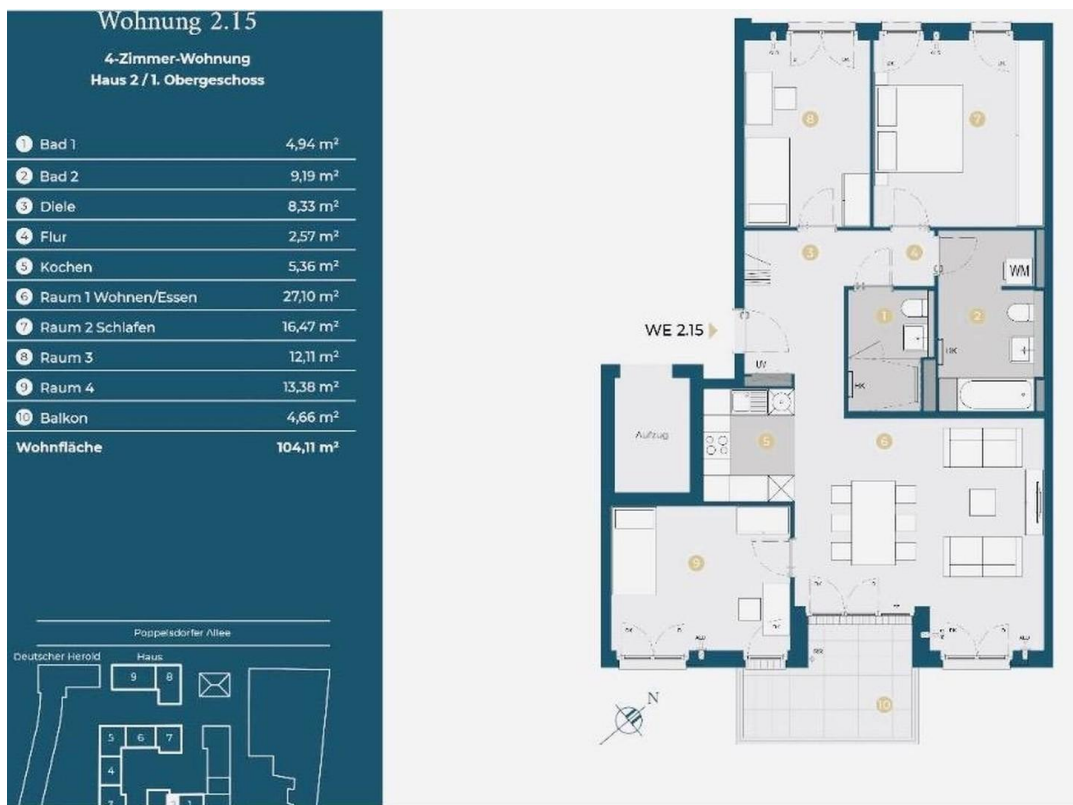


Poppelsdorfer Allee

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung