

# 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 <sup>2</sup>	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) / or a bit shorter, we are ready to negotiate ;)

So you and / or your family 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 (oder kürzer, wir sind verhandlungsbereit ;) begrenzt (1.2.25-1.7.26).

Sie befindet sich in bester Lage in Bonn: 5 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.

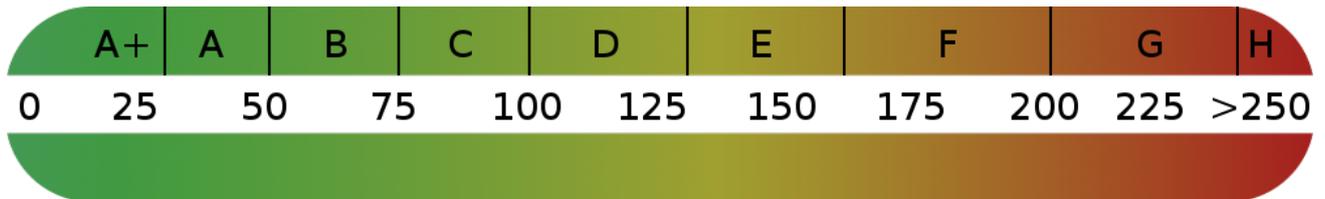
Der Bonner Hauptbahnhof ist in 5 Minuten fußläufig erreichbar und es besteht Anbindung zu den Hauptverkehrsadern der Region, darunter die A565 und A555, was eine schnelle Anbindung an Köln und den Flughafen Köln/Bonn ermöglicht.

**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 <sup>2</sup> 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