

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bonn

### Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in sehr ruhiger und grüner Lage)



Objekt-Nr. OM-326307

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.000 € + NK**

Christ-König-Straße 11  
53229 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |                |                 |
|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr           | 2021                  | Mietsicherheit | 9.000 €         |
| Grundstücksfläche | 275,00 m <sup>2</sup> | Übernahme      | ab Datum        |
| Etagen            | 2                     | Übernahmedatum | 01.03.2025      |
| Zimmer            | 6,00                  | Zustand        | Neuwertig       |
| Wohnfläche        | 166,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 4               |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme    | Badezimmer     | 3               |
| Nebenkosten       | 350 €                 | Carports       | 1               |
| Heizkosten        | 200 €                 | Heizung        | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige Doppelhaushälfte mit TOP-Ausstattung in grüner TOP-Lage von Bonn-Holzlar direkt vor der Dorfweiese.

Bei dem in massiver Bauweise erbauten Gebäude aus dem Jahr 2021 handelt es sich um eine Doppelhaushälfte (ca. 166 m<sup>2</sup>)

mit Einliegerwohnung (ca. 65 m<sup>2</sup>) . (s. unten mehr Infos zur Einliegerwohnung)

Das gesamte Objekt verfügt über insgesamt 3 Geschosse, 8 schöne Zimmer und 4 Badezimmer und bietet folgende gelungene Raumaufteilung (siehe Grundrissplan):

Haupthaus bestehend aus:

Erdgeschoss:

- geräumige Diele/Flur
- großes und helles Wohnzimmer mit Essbereich mit Zugang zum Balkon (Süd-West)
- große Küche (Einbauküche im Haupthaus ist im Mietpreis inbegriffen)
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Dusche
- geräumiges Büro / Schlafzimmer / Gäste-Zimmer

Dachgeschoss:

- Flur
- Elternschlafzimmer
- Ankleidezimmer
- tagesbelichtetes Elternbad mit Dusche und Badewanne
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Kinderbad mit Dusche

Kellergeschoss:

- Hauswirtschaftsraum / Technikraum
- Vorratsraum / Kellerraum

Für Ihr Fahrzeug steht ein breiter Carport zur Verfügung. Zahlreiche Parkplätze finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Im Untergeschoss der Doppelhaushälfte befinden sich weitere Räume, die als eine eigenständige Einliegerwohnung (ca. 65 m<sup>2</sup>) mit eigener Terrasse und eigenem Eingang genutzt werden können. Die Kaltmiete beträgt 1000 Euro.

Dazu gehören folgende Räume:

- großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (Süd-West)
- Schlafzimmer/Büro/ Gästezimmer mit Zugang zur Terrasse (Süd-West)
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum

- Vorratsraum / Abstellraum

Perfekt für Großeltern oder große Kinder, die mehr Privatsphäre wünschen.

Hinweis:

Das Haupthaus wird zusammen mit der Einliegerwohnung vermietet.

Kontakt: fam-wall(at)web.de

## Ausstattung

Die hier angebotene Doppelhaushälfte verfügt über folgende bemerkenswerte Ausstattungsmerkmale:

- familienfreundliche und sehr ruhige Wohnlage (eine Riesenwiese vor dem Haus)
- moderne Großküche mit Elektrogeräten
- Insektenschutzgitter in fast jedem Zimmer
- gemütlicher Balkon und Terrasse
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- dreifach-verglaste weiße Fenster
- Fußbodenheizung
- hochwertiger Laminat im Wohn- und den Schlafzimmern sowie Küche
- moderne Fliesen in Bädern
- schöne Treppe mit hochwertigen Holz-Stufen
- hochwertige Türen und Türzargen (weiß)
- hohe Decken
- moderne Luft-Wärme-Pumpe für wohlige Wärme und warmes Wasser (hier wird Energieeffizienz großgeschrieben)

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte senden Sie uns mehr Informationen über Sie und Ihre Einkommenssituation.

Die Immobilie kann jederzeit nach Absprache besichtigt werden.

Irrtümer und Zwischenvermietung sind vorbehalten.

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:

## Lage

Die Doppelhaushälfte liegt im Bonner Stadtteil Holzlar. Der Ortsteil Holzlar liegt nah am Naturschutzgebiet Siebengebirge gelegen. Der Wald ist in 5 Minuten erreichbar.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar - zum Beispiel: Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Supermärkte, Apotheke, Banken und Ärzte.

Flughafen Köln/Bonn: 21 km / ca. 20 Autominuten

Zentrale Telekom: 7,5 km / ca. 11 Autominuten

Post Tower: 9 km / ca. 15 Autominuten

UNO: 9 km / ca. 15 Autominuten

ICE Bahnhof Siegburg: 7,5 km / ca. 10 Autominuten

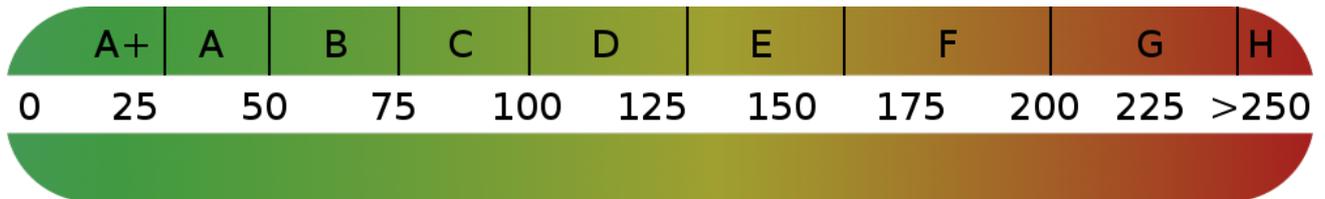
Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Bonn, Siegburg und Köln gut zu erreichen. Die Autobahnen A3, A59, A560 und der Flughafen Köln-Bonn sind ebenfalls schnell erreicht.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 15,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



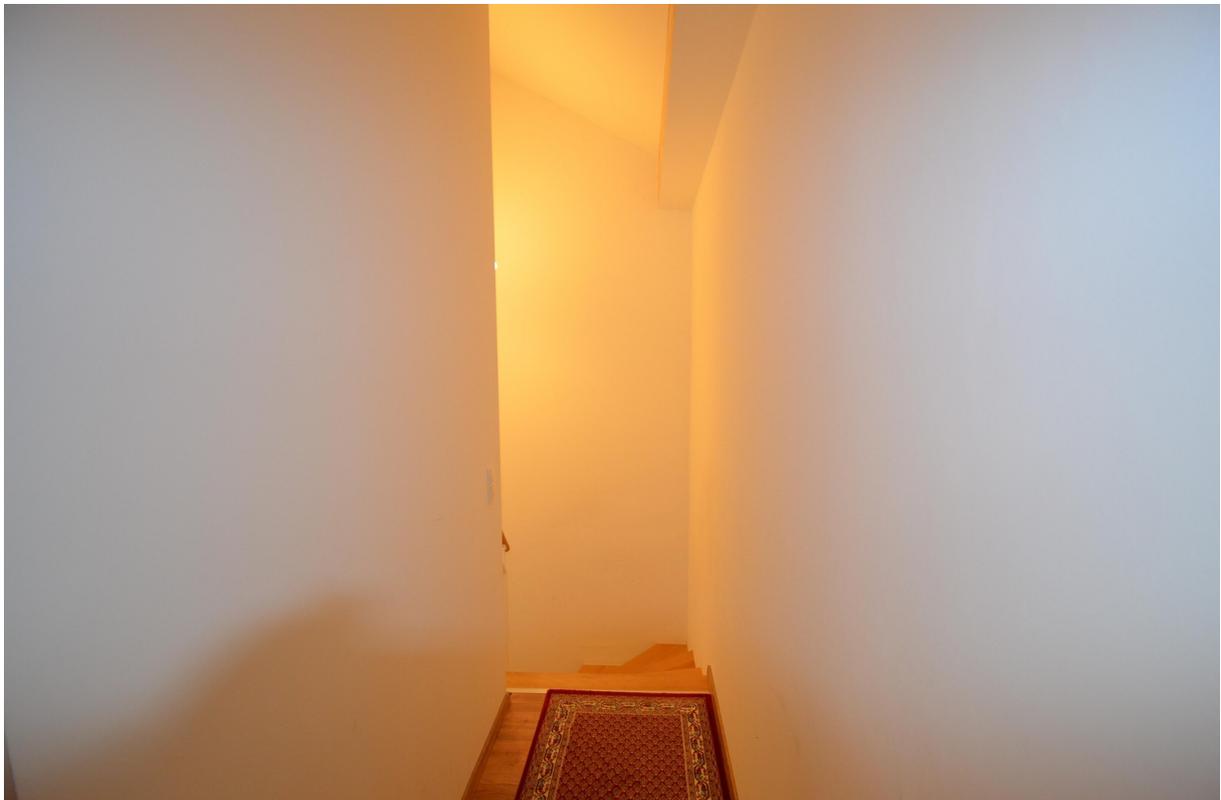
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

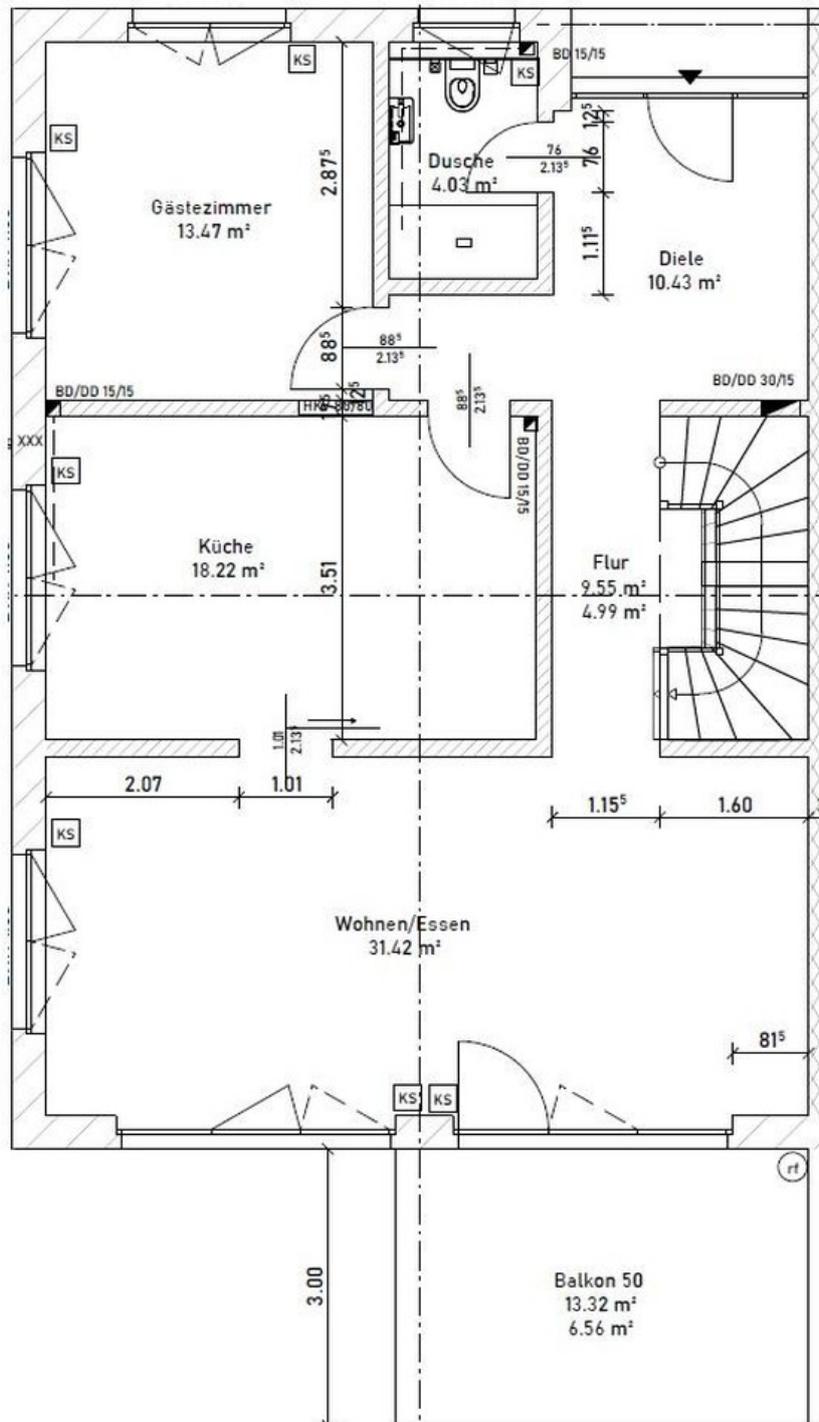


# Exposé - Galerie



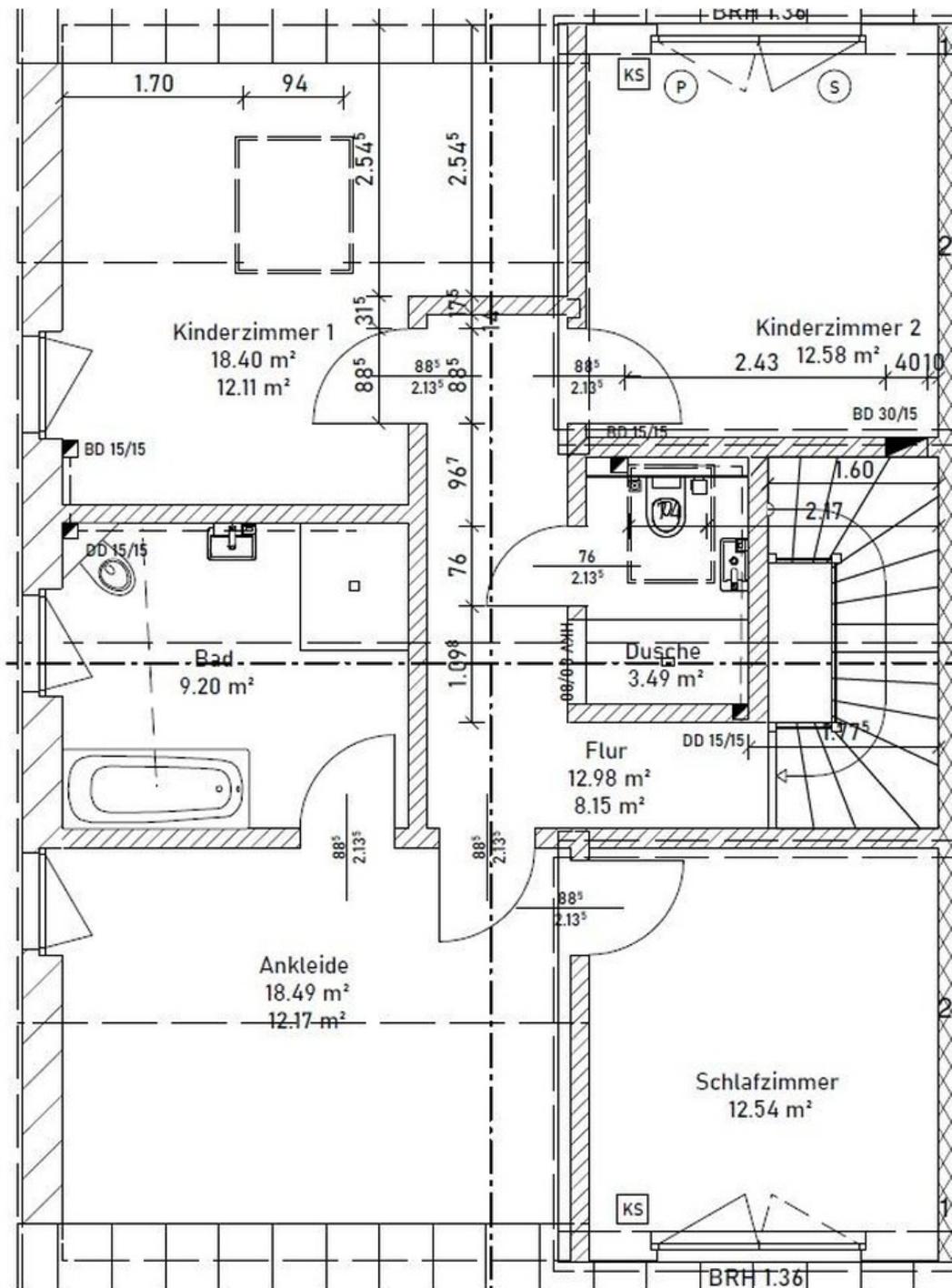
# Exposé - Grundrisse

## ERDGESCHOß



# Exposé - Grundrisse

## DACHGESCHOß



# Exposé - Grundrisse

## KELLERGESCHOß

