

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bonn

### stilvolle 2 Zimmerwohnung mit Fußbodenheizung



Objekt-Nr. **OM-326493**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.152 € + NK**

Adolf-Hombitzer-Str. 24  
53227 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1998	Mietsicherheit	3.456 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.04.2025
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	170 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	55 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zuhause Urlaub machen:

Diese sehr helle, moderne Wohnung mit großzügiger Raumaufteilung besticht durch ihre gehobene Innenausstattung mit Fußbodenheizung und bodentiefen Fenstern. Hervorzuheben ist die ca. 17 qm große Sonnenterrasse, welche im Sommer als zweites Wohnzimmer dient. Neben der Terrasse befindet sich sogar ein kleiner Gartenanteil als Grünfläche. Das Wohnzimmer verfügt über großzügige ca. 27 qm. Das Schlafzimmer bietet mit ca. 17 qm Wohnfläche ebenfalls viel Platz.

In Ihrem Badezimmer befindet sich sowohl eine Badewanne, als auch eine separate Dusche. Auch ein separates Gäste WC mit Fenster zählt zum Objekt.

Die Küche wird kostenlos zur Verfügung gestellt. Zu Ihrer Wohnung kann ein PKW-Stellplatz angemietet werden.

## Ausstattung

In den Betriebskosten enthalten ist die Treppenhausreinigung und der Winterdienst, welche von einer Firma übernommen werden. Für die Waschmaschine und den Trockner sind separate Stellplätze mit Wasser- und Stromanschlüssen in einem Gemeinschaftsraum vorhanden. Zur Wohnung gehört des weiteren ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen 6 Parteien-Haus. Die Heizungsanlage wurde bereits hydraulisch abgeglichen. Der PKW-Stellplatz befindet sich unmittelbar am Hauseingang.

## Lage

Dort wohnen, wo Andere Urlaub machen. Diese hübsche Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Stichstraße für Anwohner. Das Haus liegt somit ruhig. Schön ist, dass es trotzdem zentral in Oberkassel, unweit von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, 2 Supermärkten, 2 Optikern, Bäckereien, Ärzten, Apotheken, Banken und einer Buchhandlung liegt, welche alle fußläufig in kurzer Zeit erreichbar sind. So auch der öffentliche Nahverkehr. Auch Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios und ein Modegeschäft, zahlreiche Friseure und eine Reinigung sowie eine Eisdiele befinden sich in der Nähe. Den Rhein und seine Uferpromenade erreichen Sie in 400 m, d.h., in ca. 5 Gehminuten.

Oberkassel ist von wunderschönen Wanderwegen umgeben. Spazieren Sie in 1,2 km zum Märchensee oder in 2 km zum Rabenlay Skywalk, oder entspannen Sie am Blauen See oder in den Oberdollendorfer Weinbergen.

Zur Telekom fährt man 4 Minuten, zum Post-Tower 8 Minuten. Fahrradwege führen direkt am Rhein entlang. Oberkassel hat ebenfalls eine sehr gute Verkehrsanbindung zur Autobahn.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



17 qm Sonnenterrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Eingang/Flur



Bad mit Dusche



Badezimmer mit Wanne

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnhaus



Uferpromenade in Oberkassel



Klippe in Bonn Oberkassel

# Exposé - Galerie



Märchensee in Oberkassel



Weinberge in Oberdollendorf



# Exposé - Galerie



Skaywalk Rabenlay in Oberkasse



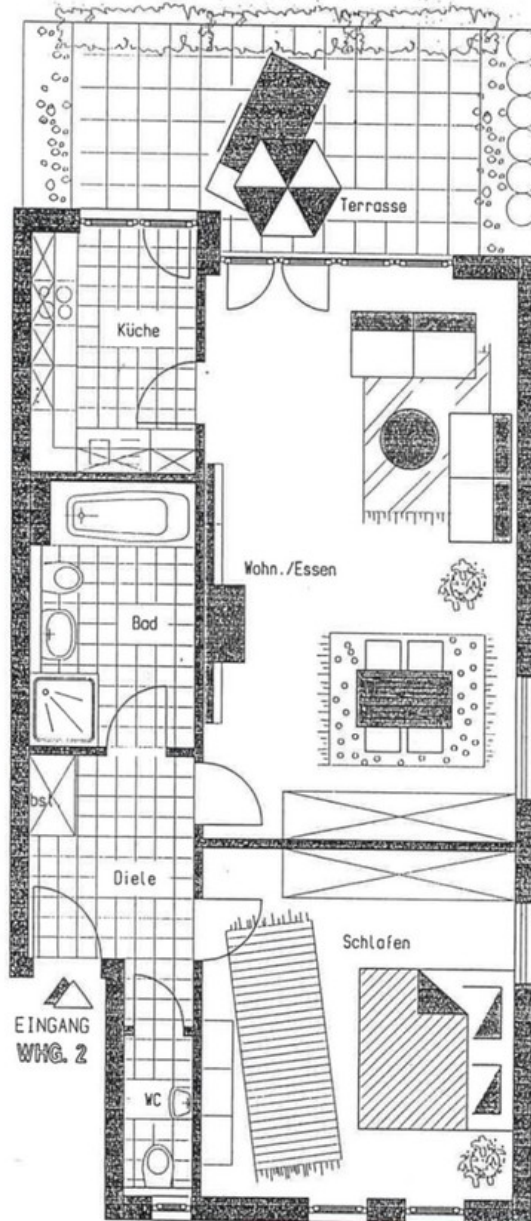
Rabenlay in Oberkassel

# Exposé - Galerie



Blauer See Bonn Oberkassel

# Exposé - Grundrisse



## WOHNUNG 2

Wohnen/Essen	26,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,50 m <sup>2</sup>
Küche	6,13 m <sup>2</sup>
Diele	5,91 m <sup>2</sup>
Bad	6,55 m <sup>2</sup>
WC	1,63 m <sup>2</sup>
Terrasse (16,74 m <sup>2</sup> )	8,37 m <sup>2</sup>

---

Wohnfläche 71,89 m<sup>2</sup>

Keller 5,43 m<sup>2</sup>

---

**GESAMT** 77,32 m<sup>2</sup>

Grundriss