

Exposé

Wohnung in Bonn

Altbauvilla im Plittersdorf



Objekt-Nr. **OM-327895**

Wohnung

Vermietung: **945 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Thomas Hambüchen

Plittersdorfer Str. 123
53173 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1918	Summe Nebenkosten	220 €
Zimmer	2,00	Mietsicherheit	2.835 €
Wohnfläche	75,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Energieträger	Gas	Übernahmedatum	14.02.2025
Nebenkosten	110 €	Zustand	saniert
Heizkosten	110 €	Badezimmer	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Stadtvilla ist nach denkmalschutzwürdigen Vorgaben vollständig saniert und verfügt über zwei voneinander unabhängige Wohnungen mit eigenen Zugängen.

Das Dach wurde 2022 vollständig erneuert und gedämmt. Die in weiß gehaltene Fassade ist vor kurzem restauriert worden. Grüne Klappläden schützen die Holzfenster und die Räume der Wohnungen bei intensiver Sonneneinstrahlung. Die Sprossen-Fenster sind weiß lackiert und wärme- und schallschutzisoliert.

Der Garten umschließt das Gebäude und kann von beiden Mietparteien genutzt werden. Die Waschküche ist über einen Seiteneingang separat erreichbar.

Die Wohnung 1 in Hochparterre ist über einen überdachten Treppeneingang erreichbar, die Maisonette-Wohnung 2 im hinteren Teil des Gartens über eine Treppe mit Absatz.

Beides sind als Nichtraucher-Wohnungen auch für Allergiker geeignet, Tierhaltung ist daher leider nicht möglich.

Beide Wohnunge

Ausstattung

Alle Räume verfügen über hochwertigen Parkettboden, Küche und Bad sind mit Antik-Marmor gefliest. Die noch im Original vorhandenen und in Echtholz kassettierten Türen überzeugen mit farbigen Glasscheiben und Messing-Beschlägen. Die Fenster des Badezimmers sind blicksicher in Eisblumendekor verglast. Die Decken weisen Spätgründerzeit typische Ornamentierungen mit Rosetten auf.

Geheizt wird über restaurierte Gußkörper mit Marmorablage, die die Raumtemperatur lange halten und eine angenehme Wärme ausstrahlen; aufgrund ihres Gewichtes stehen sie auf Edelstahl-Platten. Die zentrale Gasbrennwert-Heizung wurde im Jahr 2024 erneuert und arbeitet extrem sparsam. Die Versorgung mit Warmwasser verläuft dezentral über wohnungseigene Durchlauferhitzer, der Verbrauch orientiert sich allein am eigenen Bedarf.

Vom Eingangsbereich geht rechts das Badezimmer mit Echtglas-Dusche und optisch abgetrenntem WC ab. Es verfügt über zwei Fenster, die neben der Helligkeit auch eine Querlüftung ermöglichen. Ein großer Waschtisch mit Design-Siphon komplettiert die sanitäre Ausstattung.

Der geräumige Wohnraum verfügt über einen sehr schönen, im Sommer Licht durchfluteten Erker. Der Schlafraum liegt zum Garten hin und verfügt eine Doppelflügeltüre zum Wohnraum. Die Waschküche kann durch eine eigene Treppe aus der Küche direkt auf kurzem Weg erreicht werden.

Die Wohnung 1 ist mit einer Einbauküche der Vormieterin ausgestattet, die über den Vermieter entweder übernommen oder mitgemietet werden kann.

Im Haus liegen Anschlüsse der Telekom für Glasfaser und von Vodafone für Kabel.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Stadtvilla liegt zentral in Bonn-Plittersdorf und ist verkehrstechnisch sehr gut angeschlossen. Buslinien nach Bonn-Zentrum und Bad Godesberg befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnen A3 über die Rheinfähre nach Niederdollendorf und A562 / A59 via Rheinaue sind schnell erreichbar.

Schulen aller Art sind fußläufig erreichbar, die gesundheitliche Versorgung mit Ärzt(inn)en und Apotheke direkt vor Ort ist bestens gewährleistet. Dasselbe gilt für die Infrastruktur mit Lebensmittelanbietern, Bäckereien und Dienstleistern aller Art.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vorgarten am Eingang

Exposé - Galerie



Haustüre mit Diele



Wohnzimmer mit Erker

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Erker



Stuckdecke Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zugang Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Duschbad / Waschtisch

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad / WC

Exposé - Galerie



Einbauküche



Küche / Abgang Waschküche

Exposé - Galerie



Treppe Wohnung-Waschküche



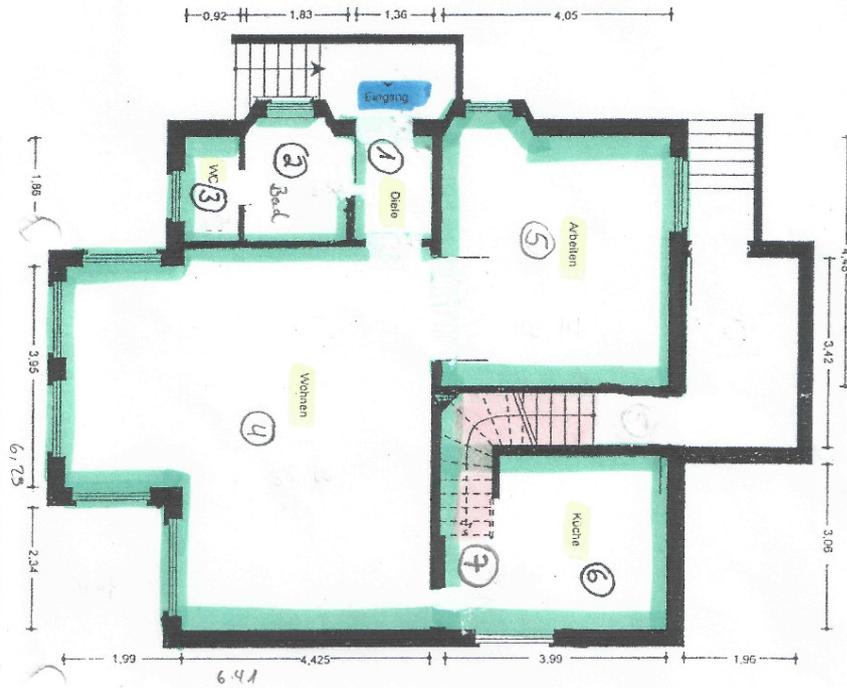
Waschküche

Exposé - Galerie



Kellerraum Wohnung 1

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

76,09m²
⇒ ca. 75m²