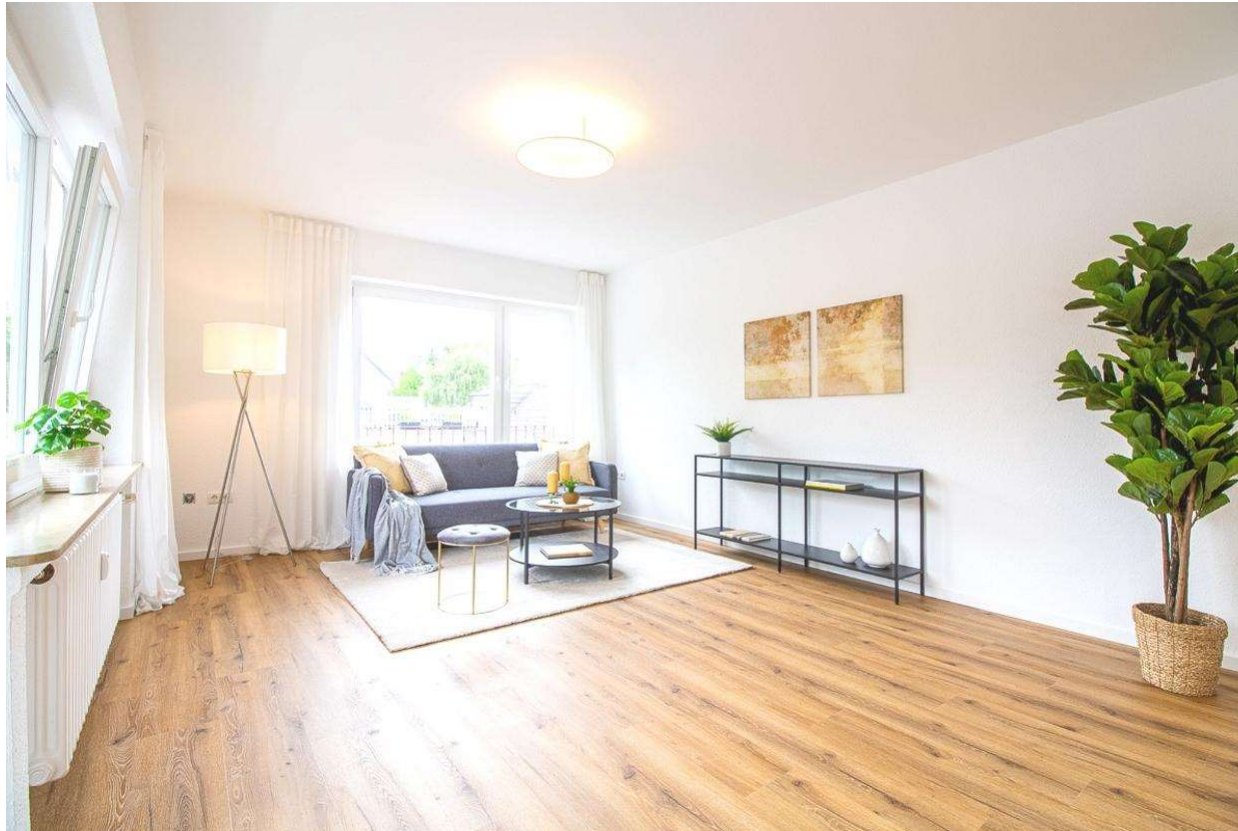


OBJEKT 149473109



## Modern, saniert und provisionsfrei: großzügige 3-Zimmerwohnung mit offener Wohnküche

53125 BONN

OBJEKT 149473109

**ECKDATEN**

Baujahr:	1962
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 86,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 5 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	3
Etage:	1
Letzte Modernisierung:	2024
Zustand:	Modernisiert
Anzahl Badezimmer:	1
Qualität der Ausstattung:	Gehoben

Einbauküche vorhanden:	Nein
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	2
Vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	145 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Hausgeld:	520,00 €

**KAUFPREIS**

342.500,00 €

**KÄUFERPROVISION**

Provisionsfrei

**ANSPRECHPARTNERIN**

Elisabeth Launhardt  
T: +49 228 24019573  
elisabeth@libona.de

**HINWEIS**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

OBJEKT 149473109

## OBJEKTbeschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in Bonn-Röttgen.

- \* modern sanierte Wohnung
- \* hochwertige Bodenbeläge ( Vinyl in Landhausdielenoptik und Fliesen)
- \* neues Tageslichtbad mit moderner Dusche
- \* neues Gäste-WC
- \* neue Fenster mit Isolierverglasung
- \* Teilerneuerung der Elektrik samt neuer Unterverteilung inkl. E-Check
- \* riesiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- \* geräumige, offene Wohnküche, die bei Bedarf durch eine Schiebetür geschlossen werden kann
- \* zentral gelegen
- \* leerstehend und somit sofort bezugsfähig oder lukrativ vermietbar
- \* provisionsfrei

Die Wohnung befindet sich im 1.OG eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie verfügt über 2 Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Duschbad mit Tageslicht, ein separates Gäste-WC sowie einen Balkon. Wenn Sie das Wohnzimmer betreten, befindet sich links eine geräumige Wohnküche. Hier ist genügend Platz für einen großen Esstisch. Je nach Belieben lässt sich die Küche durch eine Holzschiebetür vom Wohnzimmer abtrennen. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum Balkon.

Bei den im Mai 2024 neu eingebauten Fenstern handelt es sich um Isolierverglasung mit Kunststoffrahmen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 520 €. Hiervon können rd. 370 € pro Monat auf einen etwaigen Mieter umgelegt werden. Der Anteil der Heizkosten an diesen 370 € beläuft sich auf ca. 270 €. Im Jahr 2021 beliefen sich die Heizkosten für die Wohnung auf rd. 1.080 € (= rd. 90 € pro Monat).

Die übrigen, nicht-umlagefähigen Kosten setzen sich aus Verwaltungsgebühren und Instandhaltungskosten und Zuführung in die Instandhaltungsrücklage (ca. 90 €) zusammen.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2021: 50.661,66 €. Der Anteil dieser Wohnung an der Gesamt-Instandhaltungsrücklage des Gebäudes beträgt 3.632,15 € (Stand 31.12.2021).

Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 61,984 / 1.000.

Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

#### LAGE

Ihre neue Eigentumswohnung liegt zentral im Bonner Ortsteil Röttgen. In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Pizzeria, Supermärkte und Ärzte. Zudem ist die Bushaltestelle ‚Bonn Schlossplatz‘ in direkter Nähe. Der anschauliche Tongrubensee lädt zum Spazieren und Verweilen ein und befindet sich gerade einmal 6 Geh-Minuten entfernt. Die örtliche Grundschule ist zu Fuß in 9 Minuten erreicht und die weiterführende Schule in Ückesdorf erreicht man mit dem Fahrrad in nur 5 Minuten.

Zwischen Röttgen und der Rheinaue befindet sich der Venusberg mit dem Universitätsklinikum Bonn. Im angrenzenden Kottenforst lassen sich herrliche Fahrradtouren, ausgedehnte Spaziergänge oder Joggingrunden erleben. Die Waldau mit seinem großen Spielplatz und dem Tierpark sind bei Familien ein beliebtes Ausflugsziel und bietet ausreichen Möglichkeiten zum Toben, Spielen und Erkunden der Natur.

Zudem zeichnet sich Röttgen insbesondere durch seine gute Anbindung zur Innenstadt sowie zur A 565 Richtung Meckenheim bzw. Köln aus.





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnküche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Arbeitszimmer



Flur





Flur



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC



OBJEKT 149473109

Modern, saniert und provisionsfrei: großzügige 3-Zimmerwohnung mit offener Wohnküche



Balkon



Hausansicht



Hausansicht



Hauseingang