



**BECKER IMMOBILIEN**  
**BONN RHEIN-SIEG**

# Hochwertige EG-Wohnung mit 2 Terrassen, Garten & Einbauküche in bevorzugter Lage von Bonn-Hochkreuz

53175 Bonn, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: Becker-2101



Wohnfläche ca.: **179 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **985.000 EUR**





## Hochwertige EG-Wohnung mit 2 Terrassen, Garten & Einbauküche in bevorzugter Lage von Bonn-Hochkreuz

Objekt ID	Becker-2101
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	53175 Bonn Nordrhein-Westfalen
Etage	EG
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	179 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	15 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	179 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Pellet, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	2020
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dielenboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Offene Küche, Personenaufzug, Seniorengerecht, Terrasse, Tiefgarage
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.





# BECKER IMMOBILIEN

---

## BONN RHEIN-SIEG

Hausgeld	550 EUR
Kaufpreis	985.000 EUR

---





## Objektbeschreibung

Diese exklusive 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines neuwertigen Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 2020 in bevorzugter Lage von Bonn-Hochkreuz fertiggestellt wurde. Die ansprechende Wohnung verfügt über ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche (unter Anrechnung der überdachten Sonnenterrassen zu 50%).

Von dem einladenden Eingangsbereich mit Garderobe gelangen Sie in den weitläufigen Flur der Wohnung, welcher den Zugang zu den einzelnen Wohnräumen ebnet.

Am Ende des Flurs gelangen Sie in den großzügigen, kombinierten Wohn-/Essbereich mit wertiger, offener Wohnküche, welche bereits in dem Kaufpreis inkludiert ist. Von hieraus haben Sie Zugang zu der glasüberdachten Sonnenterrasse sowie zu dem umlaufenden Garten der Wohnung, welcher zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten bietet und zu gemütlichen Abenden einlädt.

Von dem Wohn-/Essbereich gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Eltern-Schlafbereich der Wohnung mit angrenzendem 'bad en suit'. Hier erwartet Sie eine weitere überdachte Gartenterrasse, welche derzeit einen Whirlpool beherbergt.

Fortlaufend erreichen Sie über den Flur zwei geräumige Kinder-/Gästezimmer sowie ein modernes Masterbad mit Badewanne und Dusche. Abgerundet wird der gelungene Grundriss durch ein Fitness-/Arbeitszimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum mit diversen Einbauschränken.

Die ansprechende Wohnung wurde seinerzeit aus zwei Wohneinheiten vereint und kann problemlos wieder in zwei separierte Wohneinheiten aufgeteilt werden.

Die bodentiefen Fenster mit 3-fach Isolierverglasung sorgen für viel Tageslichteinfall und somit für ein luftiges Wohnerlebnis.

Beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung auf Basis von Pellets, welche über digitale Raumthermostate gesteuert werden kann.

Die Oberböden der Wohnung sind mit Eichendielen belegt, die Bäder sind modern gefliest.

Optional können zwei PKW-Tiefgaragenstellplätze erworben werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 550,00 Euro.

Die Nichtraucherwohnung ist ab dem 01.06.2024 bezugsfrei.

## Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale der Wohnung im Kurzüberblick:





- die Wohnung verfügt über zwei überdachte Sonnenterrassen, welche von mehreren Wohnräumen des Hauses erreicht werden können. Der Garten sorgt für absolute Privatsphäre
- die angrenzende Wohnzimmerterrasse ist mit einer Panorama-Glasüberdachung und Infrarot-Heizstrahlern ausgestattet
- die moderne Einbauküche des Herstellers "Next125" verfügt über matte Glasoberflächen (Farbe: Platin-Bronze) sowie folgende Spezifikationen: Einbau-Kombidämpfer/Ofen, Miele- Spülmaschine, beleuchtete Griffmulden, Kühlschrank, Berbel Kochfeld mit integriertem Kaffeevollautomat
- ein Sideboard mit eingefasstem 2- Zonen- Weinkühlschrank, wertige beleuchtete Schreiner-Einbauschränke sowie der maßgefertigt ausgebaute Hauswirtschaftsraum mit Kühl-/Gefrierschrank sind bereits in dem Kaufpreis inkludiert
- 'bad en suite' mit großformatigen Fliesen sowie beleuchteten Einbauschränken
- hochwertige Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung in bodentiefer Ausführung. Diese sorgen in allen Räumen für viel Tageslichteinfall, inklusive Shuttern und Gardinen
- die Oberböden der Wohnung sind mit wertigen Eichendielen belegt
- Fußbodenheizung auf Basis einer energiesparenden Pellet-Zentralheizung, welche über digitale Raumthermostate angesteuert wird
- Smart-Home Steuerung "Digitalstrom" für Rollladen- und Beleuchtungssysteme, elektrische Verschattungssysteme sowie Wasser- und Rauchwarnmelder
- Alarmanlage mit Tür-/ Fensterwarnmeldern, sowie Videoüberwachung im Eingangsbereich sowie im Außenbereich
- digitales Schließsystem inklusive Schließprotokoll, welches sowohl mit der Alarmanlage, als auch mit der Smart-Home Steuerung verknüpft ist
- Gegensprechanlage mit Videosystem
- ein Aufzug verbindet die Tiefgarage mit dem Eingangsbereich und der Wohnebene
- optional können zwei PKW-Tiefgaragenstellplätze erworben werden (Preis je Stellplatz 25.000,00 Euro)
- im Untergeschoss der Wohnung befinden sich zwei zugehörige Kellerräume

## Sonstiges

Die Wohnung befindet sich noch in der gesetzlichen Gewährleistung gegenüber dem Bauträger.





## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.02.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2018
Primärenergieträger	Holz/Hackschnitzel
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A+





## Lage

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Gebiet Hochkreuz, nördlich gelegen im Stadtbezirk Bad Godesberg. Die moderne Liegenschaft zeichnet sich durch seine zentrale und gleichzeitig ruhige Lage aus.

Kitas, Kindergärten, Schulen (einschließlich Bonn International School), Kirchen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe, das Johanniter Krankenhaus ist nur 5 Fahrminuten entfernt. Bäckereien, Restaurants, Supermärkte sowie Bars sind fußläufig zu erreichen.

Die beiden angrenzenden Ortsteile Friesdorf im Westen und Plittersdorf im Süden bieten weitere gute Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister, ebenfalls Aktivitäten wie diverse Kultur- und Sportvereine und ein Schwimmbad mit ganzjährigem Betrieb.

Der fußläufig erreichbare Freizeitpark Rheinaue ist ein 100 ha großes Naherholungsgebiet inklusive See mit Ruder- und Tretbootverleih, entstanden aus der Bundesgartenschau 1979, und somit ein Eldorado für Sport, Spiel und Freizeit.

Diverse Restaurants laden in die Rheinaue ein, auf dem Weg dorthin oder an der wunderschönen Rheinpromenade mit Blick auf den Fluss und das Siebengebirge.

Auch kulturell ist die Liegenschaft bestens angebunden. Die Bonner Museumsmeile mit Bundeskunsthalle und Kunstmuseum sind nah, ebenso das GOP und das naturkundliche Museum König und das naturwissenschaftliche Deutsche Museum Bonn. Mehrere Theater, eine Oper sowie diverse Kinos sind leicht erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut und in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Busse bzw. die Stadtbahn/ U-Bahn fahren sowohl nach Bad Godesberg im Süden als auch in die Bonner Innenstadt im Norden und schaffen somit direkte Verbindungen zu den Bahnhöfen. Mit dem Auto erreicht man in ca. 2 Minuten die Autobahn, die zum Flughafen Köln/Bonn und in Richtung Frankfurt führt.

Daher ist die Gegend beliebt bei Mitarbeitern der nahen Institutionen und Unternehmen wie Telekom, Deutsche Post DHL Group, ZDF, UNO, Deutsche Welle und Bonn International School.





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG



Impression Außenansicht



Impression Wohn-/Essbereich



Impression Wohn-/Essbereich



Impression Küchenbereich



Impression Küchenbereich



Impression Küchenbereich





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG



Impression Wohn-/Essbereich



Impression Wohnzimmer



Impression glasüberdachte Terrasse



Impression glasüberdachte Terrasse



Impression Gartenbereich mit Sonnendeck



Impression Schlafzimmerterasse





Impression Schlafzimmerterasse



Impression Schlafzimmer



Impression Schlafzimmer



Impression Schlafzimmer



Impression Schlafzimmer/-Ankleide



Impression 'bad en suite'





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG



Impression 'bad en suite'



Impression Arbeits-/Gästezimmer



Impression Kinderzimmer



Impression Flur



Impression Masterbad



Impression Flur





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG



Impression Eingangsbereich



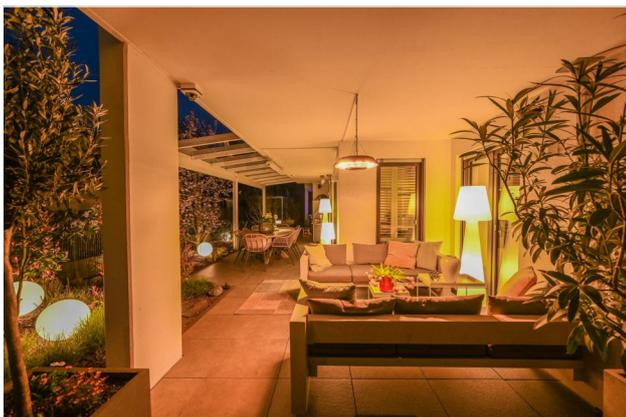
Impression Flur



Impression Fitnessraum



Impression überdachte Terrasse



Impression Terrasse (Nachtaufnahme)



Impression Weinkeller

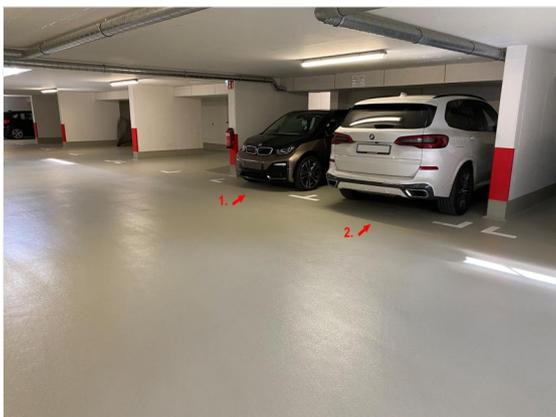




Impression Kellerräume



Impression Waschküche



Impression PKW-Stellplätze Tiefgarage



Impression Eingangsbereich



Impression Hauseingang



Impression Außenansicht





# BECKER IMMOBILIEN

---

## BONN RHEIN-SIEG



Impression Nachbarschaftsbebauung der Anlage





## Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



**BECKER IMMOBILIEN**  
**BONN RHEIN-SIEG**

*Langer Grabenweg 64a, 53175 Bonn*

## *Erdgeschoss*





## Grundriss

Grundriss Wohnung Nr. 1 aufgeteilt



**BECKER IMMOBILIEN**  
**BONN RHEIN-SIEG**

*Langer Grabenweg 64a, 53175 Bonn*

*Erdgeschoss, Wohnung 1 aufgeteilt*





## Grundriss

Grundriss Wohnung Nr. 2 aufgeteilt



**BECKER IMMOBILIEN**  
**BONN RHEIN-SIEG**

*Langer Grabenweg 64a, 53175 Bonn*

*Erdgeschoss, Wohnung 2 aufgeteilt*

