



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Renovierungsbedürftige 4-Zimmer Wohnung mit Sonnenloggia in begehrtter Wohnlage von Bonn- Hochkreuz

53175 Bonn, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: Becker-2078



Wohnfläche ca.: **87 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **149.000 EUR**





Renovierungsbedürftige 4-Zimmer Wohnung mit Sonnenloggia in begerhrter Wohnlage von Bonn-Hochkreuz

| | |
|----------------------------|---|
| Objekt ID | Becker-2078 |
| Objekttypen | Etagenwohnung, Wohnung |
| Adresse | 53175 Bonn Nordrhein-Westfalen |
| Etage | 2 |
| Etagen im Haus | 3 |
| Wohnfläche ca. | 87 m ² |
| Nutzfläche ca. | 20 m ² |
| Vermietbare Fläche ca. | 87 m ² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Separate WC | 1 |
| Balkone | 1 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1960 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung / Merkmale | Balkon, Dusche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kunststoffboden, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Teppichboden |
| Käuferprovision | 3,57% inkl. 19% MwSt. |
| Hausgeld | 359 EUR |
| Kaufpreis | 149.000 EUR |





Objektbeschreibung

Die renovierungsbedürftige, gut geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 1960 in massiver Bauweise in bevorzugter Wohnlage von Bonn-Hochkreuz errichtet wurde.

Die helle Eigentumswohnung verfügt über ca. 87 m² Wohnfläche (unter Anrechnung der Loggia zu 50%) und ist wie folgt aufgeteilt:

Über den Eingangsbereich erreichen Sie die geräumige Diele, welche über einen praktischen Garderobenbereich verfügt.

Die zentrale Diele verbindet die einzelnen Wohnräume, bestehend aus einem hellen Elternschlafzimmer mit Zugang zur Loggia (Süd-Ost Ausrichtung), einem Kinderzimmer, dem geräumigen Wohn-/Essbereich (von dem Sie ebenfalls Zutritt zur Loggia haben) sowie einem praktischen Arbeitszimmer. Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen separierten Küchenbereich. Abgerundet wird der stimmige Wohnungsgrundriss mit einem tagesbelichteten Badezimmer mit Badewanne sowie einer Gästetoilette.

Die Oberböden der Wohnung sind mit Teppich sowie PVC-Bodenbelag belegt.

Die weißen Kunststofffenster sind doppelt isolierverglast.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich ein zugehöriger Kellerraum (ca. 20 m² groß), eine allgemeine Waschküche sowie Trockenräume.

Das Hausgeld beträgt 359,00 Euro inklusive Heizkosten.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet sich sowohl zur Kapitalanlage als auch zur Selbstnutzung an.

Vereinbaren Sie gerne Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Ausstattung

Die Ausstattung der Eigentumswohnung im Kurzüberblick:

- attraktive Sonnenloggia mit Süd-Ost Ausrichtung
- helles Wohnambiente und gelungene Raumaufteilung
- tagesbelichtetes Badezimmer mit Duschwanne





- separierte Gästetoilette
- die Oberböden sind mit Teppich und PVC-Bodenbelag belegt
- die Kunststofffenster sind doppelt isolierverglast
- ein zugehöriger, geräumiger Kellerraum, sowie die gemeinschaftliche Waschküche befinden sich im Untergeschoss des Hauses
- Die Wohnung wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt
- Das Hausgeld beträgt ca. 359,00 Euro inkl. Heizkosten

Sonstiges

Verfügen Sie selber über eine Immobilie, die wir unseren vorgemerkten Kunden anbieten dürfen?

Als Immobilienunternehmen speziell für die Region Bonn und Rhein-Sieg beschäftigen wir uns mit der professionellen Vermarktung von Wohnimmobilien, Anlage-/Renditeimmobilien und Grundstücken.

Qualifikation und Erfahrung unserer Mitarbeiter sind unsere Stärke.

Gerne führen wir für Sie im Vorfeld eine kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie durch.

Energieausweis

| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gültig bis | 30.04.2024 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1950 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergieverbrauch | 191,00 kWh/(m ² ·a) |
| Energieeffizienzklasse | D |





Lage

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Gebiet Hochkreuz, nördlich gelegen von dem Stadtbezirk Bad Godesberg. Der Gebäudekomplex 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 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 naturkundliche Museum König und das naturwissenschaftliche Deutsche Museum Bonn.

Mehrere Theater, eine Oper sowie diverse Kinos sind leicht erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. 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. 3 Minuten die Autobahn, die zum Flughafen Köln/Bonn und in Richtung Frankfurt führt.

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





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression Wohn-/Esszimmer



Impression Schlafzimmer



Impression Balkon



Impression Diele





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Kinderzimmer



Impression Arbeitszimmer



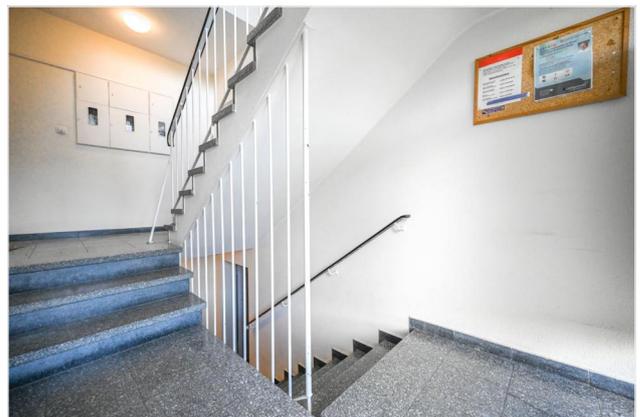
Impression Küche



Impression Badezimmer



Impression Gäste-WC



Impression Treppenhaus





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Untergeschoss



Impression Waschküche



Impression Außenansicht





Grundriss

Grundriss



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Langer Grabenweg 11, 53175 Bonn

2. Obergeschoss

