



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

# Moderne 3,5-Zimmerwohnung aus 2015 mit PKW-Garage & Sonnenbalkon in Rheinnähe von Bonn-Graurheindorf

53117 Bonn, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: Becker-2106



Wohnfläche ca.: **106 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **438.000 EUR**





### Moderne 3,5-Zimmerwohnung aus 2015 mit PKW-Garage & Sonnenbalkon in Rheinnähe von Bonn-Graurheindorf

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Objekt ID                  | Becker-2106   |
| Objekttypen                | Etagenwohnung, Wohnung  |
| Adresse                    | Estermannstr. 159<br>53117 Bonn<br>Nordrhein-Westfalen  |
| Etage                      | 2   |
| Etagen im Haus             | 3   |
| Wohnfläche ca.             | 106 m <sup>2</sup>  |
| Vermietbare Fläche ca.     | 106 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                     | 3   |
| Schlafzimmer               | 2   |
| Badezimmer                 | 2   |
| Heizungsart                | Zentralheizung, Fußbodenheizung   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas   |
| Baujahr                    | 2015  |
| Zustand                    | Erstbezug   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Stellplätze gesamt         | 1   |
| Duplexgarage               | 12.000 EUR (Anzahl: 1)  |
| Verfügbar ab               | derzeit vermietet   |
| Ausstattung / Merkmale     | Badewanne, Barrierefrei, Duplex-Garage, Dusche, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Personenaufzug, Tageslichtbad |
| Käuferprovision            | 3,57% inkl. 19% MwSt.   |
| Hausgeld                   | 330 EUR   |





# BECKER IMMOBILIEN

---

## BONN RHEIN-SIEG

Kaufpreis

438.000 EUR

---





## Objektbeschreibung

Diese 3,5-Zimmer Wohnung befindet sich in einem 4-Parteienhaus, welches im Jahr 2015 in idyllischer Wohnlage von Bonn-Graurheindorf errichtet wurde. Die wertig ausgestattete Wohnungen erstreckt sich über eine komplette Etage und ist über einen Personenaufzug erreichbar.

### Aufteilung:

Sie betreten die Wohnung im 2. Obergeschoss über eine zentrale und zugleich geräumige Diele. Von hier aus gelangen Sie zum einen in den Hauswirtschaftsraum, in das Wannenbad mit seiner barrierearmen Dusche sowie zum nach südwesten ausgerichteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Die bodentiefen Fenster verleihen dem Raum ein helles und freundliches Flair. Dieses wird durch den Sonnenbalkon mit Blick in den Garten abgerundet. Ein weiterer, kleinerer Flur ist dem Schlafbereich mit zwei Schlafzimmern und dem tagesbelichteten Hauptbad (Wanne, 2 Waschtische und WC) vorgelagert. Von den beiden Zimmer können Sie einen Blick auf den Rhein werfen.

### Komfort

Diese Wohnung verfügt über einen schönen Balkon in Südwest-Ausrichtung.  
Die Etagenwohnung ist nahezu barrierefrei und über einen Aufzug bequem erreichbar.

### Energie

Das Mehrfamilienhaus wurde nach der Energieeinsparverordnung von 2014 gebaut.  
Neben der wärmedämmten Gebäudefassade und einer hocheffizienten Gasbrennwerttechnik unterstützt eine thermische Solaranlage die Warmwasseraufbereitung, was sich in vergleichsweise geringen Nebenkosten bemerkbar macht.

### Garage

Mit der Parkplatzsuche müssen Sie sich nicht befassen, denn diese Wohnung bietet Ihnen einen Garagenstellplatz als Doppelparksystem.

Die Wohnung ist seit 03/2019 vermietet - die monatliche Nettomiete beträgt derzeit 1.230,00 Euro (inkl. der Einbauküche sowie dem Stellplatz in der Garage).

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 330,00 Euro.

Vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung

Komfort erleben von A bis Z ...

### Aufzug

Der barrierefreie Aufzug sorgt für das angenehme Erreichen der Wohnung.

### Balkon / Loggia / Terrasse

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse in Südwest-Ausrichtung.





### Badezimmer - Technischer Komfort und edles Design

Der Waschtisch überzeugt durch sein elegantes Design - das WC mit einer automatischen WC-Deckelabsenkfunktion durch technischen Fortschritt.

In allen Badezimmern erwartet Sie Design by Philippe Starck, Serie "Starck 3" oder gleichwertig. Alle Armaturen stammen aus dem Hause "Hansgrohe", renommierte Markenhersteller liefern die Fliesen.

### Böden

Der moderne Fliesenboden verleiht der Wohnung einen wohnlichen Charakter.

### Elektro

Übersichtlich und bedienerfreundlich - in allen Wohnungen ist ein Flächenschalterprogramm von hochwertigen Markenherstellern im Einsatz.

### Fassade

Die wärmedämmende Außenfassade sorgt für eine effiziente Isolierung.

### Fenster / Innenfensterbänke / Rollläden

Hier sind wärmegeämmte Kunststofffenster (innen weiß / außen grau-anthrazit) mit einer 2-fach-Isolierverglasung verbaut.

Alle Innenfensterbänke sind mit einem ansprechenden Naturstein belegt. Alle Fenster verfügen über elektrische Rollläden.

### Hauseingang und Treppenhaus

Der Hauseingang im Erdgeschoss verfügt über eine Türgegensprechanlage mit Videoanlage. Das Treppenhaus ist mit Natursteinbelag belegt.

### Heizung

Die Fußbodenheizung wird in allen Räumen durch einzelne Raumthermostate gesteuert.

### Malerarbeiten

Alle Wände und Decken verfügen über eine Malervlies- oder Rohfaser-Tapezierung.

## Sonstiges

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

Als Immobilienunternehmen speziell für die Region Bonn und Köln, beschäftigen wir uns mit der professionellen Vermarktung von Wohnimmobilien sowie Gewerbe- und Renditeimmobilien.

Qualifikation und Erfahrung unserer Mitarbeiter sind unsere Stärke.

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

## Energieausweis





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                |
| Gültig bis                 | 19.02.2024                    |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2014                          |
| Primärenergieträger        | Gas                           |
| Endenergiebedarf           | 66,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Warmwasser enthalten       | ja                            |
| Energieeffizienzklasse     | B                             |





## Lage

Modernes Wohnen in historischer Umgebung...

Der Bonner Stadtteil Graurheindorf ist etwas Besonderes, nicht nur wegen seiner unmittelbaren Rheinlage. Obwohl das frühere Fischerdorf seit über 200 Jahren in die Stadt Bonn eingemeindet ist, blieb sein einfaches, ja beinahe ländliches Straßenbild weitestgehend erhalten.

Genau so lieben die etwa 3.000 Graurheindorfer ihren gemütlichen, von Höfen und Fachwerkhäusern durchzogenen Stadtteil.

Das Besondere...

Das hochwertige Wohnung befindet sich entlang der Estermannstraße, welche so etwas ist, wie die Hauptstraße von Graurheindorf. Wie an einer Perlenkette sind an ihr die Baustile der letzten 200 Jahre aufgereiht. Alte Bauernhöfe und charmante Fachwerkhäuser wechseln sich ab mit neuzeitlicher Architektur. Dieser Mix, der insgesamt eine harmonische Einheit bildet, ist fast einzigartig in ganz Bonn und eines der seltenen erhaltenen Beispiele eines alten Fischerdorfes.

Die Rheinlage...

Die Estermannstraße verläuft parallel zum Rhein. Sie ist nur knapp 200 Meter vom Fluss entfernt und trotzdem hochwassersicher.

Kein Wunder also, dass Graurheindorf ein beliebtes Naherholungsziel für gestresste Bonner ist - ein Vorzug, den Sie als Bewohner des Stadtteils täglich auskosten können.

Ob zu Fuß über die Rheinpromenade bis Hersel oder mit dem Rad bis Köln oder Remagen - Ihr neues Zuhause bietet alles, was die Freizeit schöner macht.

Alles schnell erreichbar...

Wohin Sie wollen, Sie sind rasch da. Graurheindorf ist verkehrsmäßig sehr gut angebunden. Bus- und Straßenbahnhaltestelle sind nicht weit von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Zur Auffahrt auf die Autobahnen 565 und 555 benötigen Sie lediglich etwa drei Autominuten.

Die Infrastruktur...

In der Umgebung von Bonn-Graurheindorf finden Sie alles, was man zum Leben braucht:

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Ärzte, Post, Banken und vieles mehr.





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression Wohn-/Essbereich



Impression Wohn-/Essbereich



Impression Sonnenbalkon



Impression Wohn-/Essbereich





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG



Impression Küchenbereich



Impression Schlafzimmer



Impression Flur



Impression Duschbad



Impression Arbeits-/Kinderzimmer



Impression Wannenbad





# BECKER IMMOBILIEN

## BONN RHEIN-SIEG



Impression Wannenbad



Impression Außenansicht



Der Rhein in Graurheindorf





## Grundriss

Grundriss



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

*Estermannstr. 159, 53117 Bonn*

## *2. Obergeschoss*

