



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

„LENGSDORF-LIVING“ – Neubauwohnungen mit hochwertiger Ausstattung und Tiefgarage – provisionsfrei

53127 Bonn / Lengsdorf, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: Becker-2020_3



Wohnfläche ca.: **96 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **485.000 EUR**





„LENGSDORF-LIVING“ – Neubauwohnungen mit hochwertiger Ausstattung und Tiefgarage – provisionsfrei

Objekt ID	Becker-2020_3
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Auf der Kaiserfuhr 7 (Lengsdorf) 53127 Bonn / Lengsdorf Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	3
Wohnungsnummer	3
Wohnfläche ca.	96 m ²
Nutzfläche ca.	5 m ²
Vermietbare Fläche ca.	96 m ²
Grundstück ca.	1.082 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2024
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Barrierefrei, Dusche, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Parkettboden, Personenaufzug, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	provisionsfreier Erwerb für den Käufer





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG

Kaufpreis

485.000 EUR





Objektbeschreibung

Das hochwertige Neubauprojekt „Lengsdorf Living“ (www.lengsdorf-living.de) verfügt über 10 architektonisch ansprechende, großzügig geschnittene Eigentumswohnungen in zentraler Lage von Bonn-Lengsdorf.

Das moderne Haus besteht aus zwei Etagen zzgl. Penthouse-Staffelgeschoss und verfügt insgesamt über sechs 2-Zimmer Wohnungen mit einer Größe von ca. 72-99 m², zwei 3-Zimmerwohnungen mit einer Größe von 87-98 m² sowie zwei großen Penthouse-Wohnung mit ca. 119-122 m² Wohnfläche.

Die Wohnungen sind mit teils offenen Küchenbereichen und kombinierten Wohn-/Essbereichen ausgestattet, die moderne Ansprüche an integrierte Wohnkonzepte umsetzen.

Ein Blickfang sind die großen, bodentiefen Kunststofffenster, deren Leichtigkeit und Transparenz durch die Terrassen und Balkone nach außen fortgeführt wird. Die zweifarbigen Qualitätsfenster (außen anthrazit / innen weiß) werden mit einer 3-fach-Isolierverglasung versehen und sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Auch Nachhaltigkeit ist ein großes Thema bei diesem Neubauprojekt. Fortschrittliche Wärmedämmung und modernste Heiztechnik sorgen für eine hervorragende Energiebilanz.

Über die Raumthermostate steuern Sie bequem und individuell die Fußbodenheizung auf Basis einer modernen, umweltfreundlichen Luft-/Wasser-Wärmepumpe.

Gerne verwirklichen wir auch Ihre individuellen Ausstattungs-/Grundrissvorstellungen soweit technisch möglich.

Die Penthouse-Wohnungen verteilen sich auf drei großzügige Zimmer und verfügen über ein hochwertiges Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie eine großzügige Dachterrasse.

Die Fertigstellung der Wohnungen erfolgt im Frühjahr 2024.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig inklusive Maler-/Tapezierarbeiten und Bodenbeläge fertiggestellt.

Abgerundet wird dieses Angebot mit einer Tiefgarage.

Die angebotenen Wohnungen bieten sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage an.

Die Vermarktung erfolgt für den Erwerber provisionsfrei.

Vereinbaren Sie gerne Ihren Beratungstermin mit uns.

Ausstattung





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG

Durch die Verwendung edler Materialien und zeitgemäßer Designs werden diese Wohnungen höchsten Ansprüchen gerecht.

Von Echtholzparkett bis zu Elektro- und Sanitärausstattung werdend nur namenhafte Markenherstellern verwendet, die für Qualität und Komfort in Ihrem neuen Zuhause stehen.

Unsere Umwelt ist uns wichtig, daher ist in dem Gebäude Nachhaltigkeit ein großes Thema. Fortschrittliche Wärmedämmung und modernste Heiztechnik schonen Energieressourcen und sorgen für eine positive Energiebilanz.

Die Ausstattungsmerkmale im Kurzüberblick:

- zweigeschossige Massivbauweise mit Penthouse-Staffelgeschoss
- Die Wohnungen werden je nach Lage im Haus durch Terrassen mit Gartenanteil, Loggien oder Dachterrassen ergänzt
- barrierearme Errichtung von der Tiefgarage bis in das Staffelgeschoss
- 12 Tiefgaragenstellplätze, welche über die Tiefgaragenzufahrt oder das Treppenhaus / den Personenaufzug erreicht werden können
- 1 Kellerabteil pro Wohnung sowie ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder
- Fußbodenheizung auf Basis einer modernen Luft-/ Wasser-Wärmepumpe
- zweifarbige, 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster (innen weiß/ außen anthrazit) mit anthrazitfarbenen, elektrischen Rollläden (überwiegend bodentiefer Ausfuhrung mit Glasgeländer)
- hochwertige Badausstattung (z.B. der Firma Geberit, Ausführung Renova Nr. 1), Duschabtrennung aus Echtglas
- Dezentrale Abluftanlage in allen Wohnungen (Ablüfter in innenliegenden Bädern und WCs)
- Parkett in Langstäben (z.B. Eiche) und weißer Echtholz-Fußleiste in allen Wohnräumen
- frostsicherer Terrassen/Balkon-Plattenbelag aus Feinsteinzeugplatten
- farbige Video-Gegensprechanlage in den Wohnungen
- gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss des Hauses

Die Fertigstellung der Wohnungen erfolgt im Frühjahr 2024.

Gerne verwirklichen wir auch Ihre individuellen Ausstattungs-/Grundrissvorstellungen soweit technisch möglich.





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	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.04.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	13,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A+





Lage

Lengsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Bonn im Stadtbezirk Hardtberg mit ca. 7.000 Einwohnern.

Unmittelbar an Lengsdorf angrenzend erstreckt sich das Naturschutzgebiet Katzenlochbachtal, in dem es nur vier Querungen zwischen Röttgen und Ückesdorf auf der westlichen und Lengsdorf und Ippendorf auf der östlichen Seite gibt: zwei Holzbrücken, den Weg, "Am Katzenlochbach", und den Schiffgesweg.

Neben der Gemeinschaftsgrundschule Kreuzbergsschule, zwei Kindergärten und mehreren Kindertagesstätten, verfügt Lengsdorf über eine römisch-katholische Kirche, ein Vereinshaus, welches von den ansässigen Vereinen gemeinsam erbaut wurde und ein der römisch-katholischen Kirche angegliedertes Gemeindezentrum.

Weitere öffentliche Einrichtungen sind eine Katholische öffentliche Bücherei und ein Jugendzentrum. Mit dem Haus Mühlenbach gibt es weiterhin eine private Einrichtung zur Altenpflege.

Lengsdorf besitzt außerdem viele Vereine, darunter Sport- und Heimatvereine, welche sich im Ortsfestausschuss Lengsdorf organisieren.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in umfassendem Ausmaß vorhanden.

Die Buslinien 604 und 630 verbinden Lengsdorf mit der Bonner Innenstadt und anderen umliegenden Stadtteilen. Auch die Straßenbahnlinie 16 ist nicht weit entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zur Bonner Innenstadt sowie nach Bad Godesberg.

Die Anbindung an die Autobahnen A565 und A59 ist ausgezeichnet, sodass eine schnelle Verbindung Richtung Köln oder Koblenz ermöglicht wird.





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression virtuelle Außenansicht "Lengsdorf"





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression virtuelle Außenansicht "Lengsdorf"



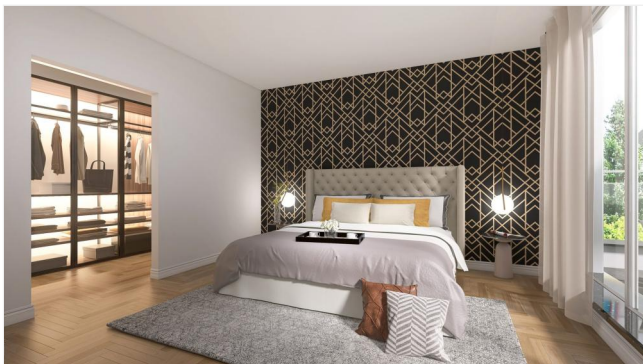
Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu



Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu



Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu



Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu



Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu



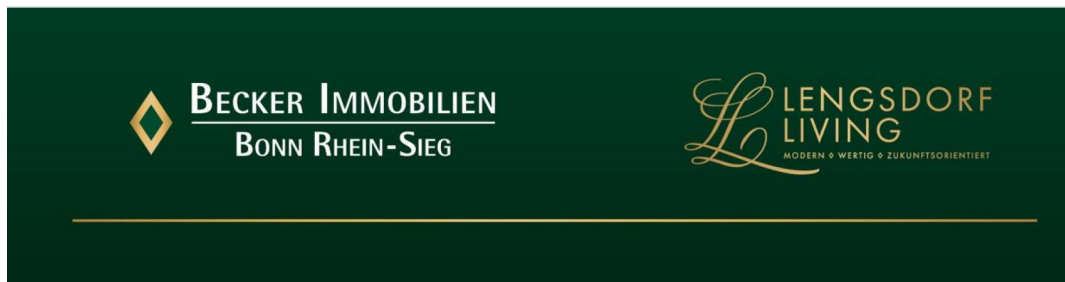
Impression virtuelle Außenansicht "Lengsdorf





Grundriss

Grundriss



Auf der Kaiserfuhr 7, 53127 Bonn

Wohnung 3



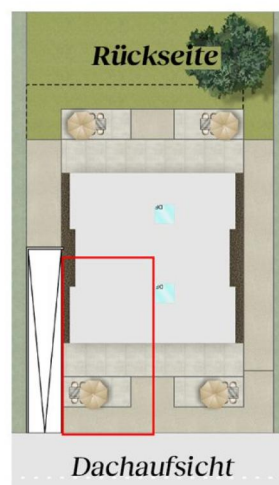
Flur	ca. 5,29 m ²
Diele	ca. 10,81 m ²
WC	ca. 3,31 m ²
Abstellraum	ca. 2,06 m ²
Schlafen	ca. 16,17 m ²
Bad	ca. 6,34 m ²
Kochen	ca. 5,66 m ²
Wohnen/Essen	ca. 22,29 m ²
Kind	ca. 12,99 m ²
Terrasse(50%)	ca. 10,76 m ²

Gesamtwohnfläche : ca. 95,68 m²

Garten SNR WE 3	ca. 32,00 m ²
Abstellraum	ca. 4,43 m ²

Kaufpreis: 485.000,00 €

Schlüsselfertige Erstellung,
provisionsfreier Erwerb für den Käufer





BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Grundriss

Tiefgaragenplan



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

**LENGSDORF
LIVING**
MODERN • WERTIG • ZUKUNFTSORIENTIERT

Tiefgaragenplan

