

Exposé

Wohnung in Bonn

**Chance - Attraktive Kapitalanlage in Bestlage -
*provisionsfrei***



Objekt-Nr. OM-328298

Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
J. Neubert

Argelanderstraße 108
53115 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	203 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit

eine Immobilie in einer der Bestlagen von Bonn zu erwerben.

Die Wohnung im 3. Obergeschoss des 1950 erbauten Mehrfamilienhauses wurde vor einigen Jahren komplett saniert und bietet eine moderne Wohnatmosphäre in der Bonner

Südstadt.

Mit 65,69 Quadratmetern bietet sie ausreichend Fläche für ein Pärchen oder eine kleine Wohngemeinschaft für Studenten.

Die Wohnung besteht aus einem kleinen Duschbad, in dem auch eine Waschmaschine Platz findet, einem offen gestalteten und mit Einbauküche ausgestatteten Essbereich sowie 2 weiteren individuell nutzbaren Räumen.

Wichtig für ein sorgenfreies Investment: das Haus wurde laufend modernisiert und die Wohnung wurde mit hochwertigen Bodenbelägen und zeitlosen Fliesen ausgestattet.

Das aktuelle Mietverhältnis besteht bereits seit vielen Jahren und eine Mietanpassung wurde in den letzten 3 Jahren nicht vorgenommen. Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen belaufen sich auf 9.600,00€. Das Hausgeld beträgt aktuell 203,00€, davon umlagefähige Kosten sind 134,00€.

Im Hausgeld ist auch die Garage enthalten, welche in dieser Lage eine absolute Seltenheit ist und bei immer knapperen Parkräumen das Sahnehäubchen dieser Immobilie darstellt. Die Garage gehört zu dieser Wohneinheit und muss entsprechend mit erworben werden.

Kaufpreis Wohnung: 335.000,00 €

Kaufpreis Garage: 15.000,00 €

Ausstattung

Gepflegtes Gebäude

Das 1950 errichtete Gebäude wurde laufend modernisiert. Im Jahre 2018 wurden beispielsweise alle Fenster auf moderne 3-Fach-Verglasung gewechselt, um aktuellen Energiestandards zu entsprechen. Auch kostspielige Sanierungen wie die der Hausstränge wurden im Jahr 2018 durchgeführt.

So präsentiert sich die Immobilie in hervorragendem Zustand und für die Zukunft sind vorerst keine weiteren großen Sanierungen geplant oder nötig.

Für Sie als zukünftigen Eigentümer bedeutet dies ein sorgenfreies Investment auch in der Zukunft.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Verkauf von privat es fällt somit keine Maklerprovision an.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung aktuell vermietet ist und Besichtigungstermin nur mit Abstimmung des Mieters vereinbart werden können.

Lage

Begehrte Lage in der Bonner Südstadt

Die Bonner Südstadt zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Bonn und besticht durch ihren unvergleichlichen Charme. Dieses Viertel ist geprägt von einer Vielzahl prachtvoller Gründerzeitvillen, die von grünen Alleen gesäumt werden. Die Nähe zur Bonner Innenstadt, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist, sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen die Südstadt zu einer idealen Wohnlage für Familien, Berufstätige und Studierende gleichermaßen.

Neben der exzellenten Infrastruktur bietet die Südstadt eine hohe Lebensqualität durch ihre zahlreichen Cafés, Restaurants und Boutiquen, die zum Verweilen einladen. Auch kulturelle Einrichtungen wie das Poppelsdorfer Schloss oder die Museumsmeile sind nur einen Steinwurf entfernt. Für Erholungssuchende bieten der nahe gelegene Rhein und der Botanische Garten ideale Rückzugsorte.

Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung, was die Südstadt zu einem rundum attraktiven Wohnort macht.

Das Zusammenspiel aus historischer Architektur, urbaner Lebendigkeit und der Nähe zu Natur und Kultur verleiht der Bonner Südstadt ihren besonderen Reiz und macht sie zu einer der gefragtesten Adressen der Region.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse

M 1:100



Grundriss 1

M 1:100



Grundriss 2 WG