

Ruhig. Modern. Beuel. – 3 ZKDB mit Garten und Balkon in rheinnaher Lage



53225 Bonn

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca: 75,00 m²

 GÖTZKY IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

Götzky Immobilien

Frau Ruth Götzky

E-Mail: goetzky-immobilien@t-online.de

Tel: +49 2224 9897800

Mobil: +49 1511 1511745

Web: <http://www.goetzkyimmobilien.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	50,00 m ²
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1957
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2012
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	124,30 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1957
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung

Hausgeld: 245,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57 %inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ruhig. Modern. Beuel. – 3 ZKDB mit Garten und Balkon in rheinnaher Lage



Objektbeschreibung:

Diese umfangreich modernisierte und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Vierfamilienhauses aus dem Jahr 1957. Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch seine angenehme, überschaubare Hausgemeinschaft. Auf rund 75 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Wohnkomfort verbindet.

Die gehobene Ausstattung lässt kaum Wünsche offen. Herzstück der Wohnung ist die moderne Einbauküche, die bereits mit Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Kochfeld und Kühlschrank ausgestattet ist und somit sofort genutzt werden kann. Der Balkon bietet einen schönen Platz zum Entspannen und lädt dazu ein, den Blick ins Grüne zu genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen außergewöhnlich großen eigenen Kellerraum, einen zusätzlichen Abstellraum im Dachgeschoss sowie einen weitläufigen, gemeinschaftlich nutzbaren Garten, der insbesondere in den Sommermonaten für ein besonderes Wohngefühl sorgt.

Im Zuge der umfassenden Modernisierung wurden unter anderem die Elektro- und Wasserleitungen erneuert. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch die Außendämmung, isolierverglaste Fenster sowie außergewöhnlich viele Steckdosen, die den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden.

Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Gasheizung. Die Wohnung ist nach Vereinbarung bezugsfrei und eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie für Kapitalanleger, die Wert auf eine gepflegte Immobilie in einer der gefragtesten Wohnlagen von Bonn-Beuel legen.

Ausstattung:

Umfangreich modernisiert
Parkettboden in den Wohnräumen
Moderne Einbauküche mit Backofen,
Dampfgarer, Mikrowelle, Induktionskochfeld und Kühlschrank
Balkon
Zusätzlicher Minibalkon an der Küche
Großer gemeinschaftlicher Garten
Außergewöhnlich großer eigener Kellerraum
Abstellraum im Dachgeschoss
Fahrradkeller
Waschküche
Außendämmung
Isolierverglaste Fenster
Erneuerte Elektroinstallationen
Erneuerte Wasserleitungen
Über 50 Steckdosen
Gas-Zentralheizung

Lage:

Hier wohnt man ruhig und dennoch hervorragend angebunden. Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse im beliebten Bonner Stadtteil Beuel und überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zum Rhein.

Die Stadtbahnlinie 66 sowie die Buslinien 604 und 605 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Bonner Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Großzügige Grünflächen, Spielplätze und die Rheinpromenade laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, ausgezeichneter Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht diesen Standort zu einer der beliebtesten Wohnlagen in Bonn-Beuel.

Sonstiges:

HINWEISE

Dieses Exposé stellt lediglich einen Auszug aus unserem aktuellen Immobilienportfolio dar. Weitere attraktive Angebote finden Sie jederzeit auf unserer Homepage unter

www.goetzky-immobilien.de.

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisinformationen beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernimmt Götzky Immobilien keine Gewähr. Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Ein Maklervertrag mit Götzky Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklerleistungen zustande.

Wenn Sie selbst eine Immobilie veräußern möchten, stehen wir Ihnen gern für eine persönliche und kompetente Beratung zur Verfügung.

Ruhig. Modern. Beuel. – 3 ZKDB mit Garten und Balkon in rheinnaher Lage



Vorderansicht



Rückansicht



Garten



Garten

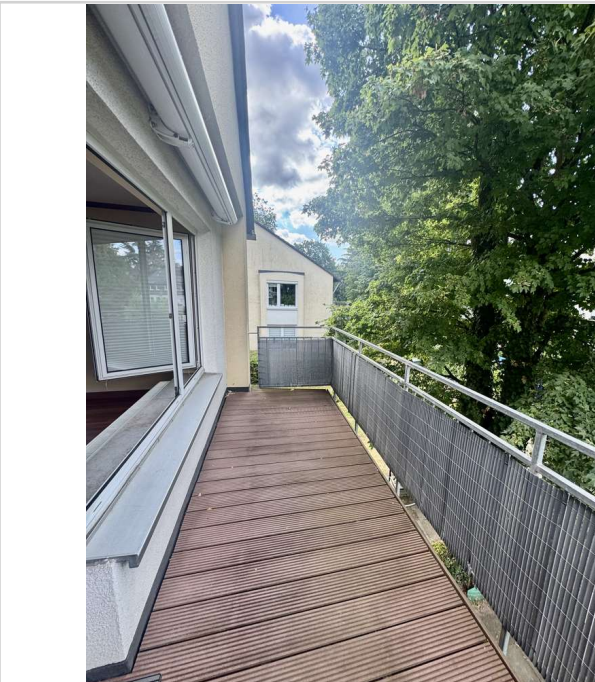
Ruhig. Modern. Beuel. – 3 ZKDB mit Garten und Balkon in rheinnaher Lage



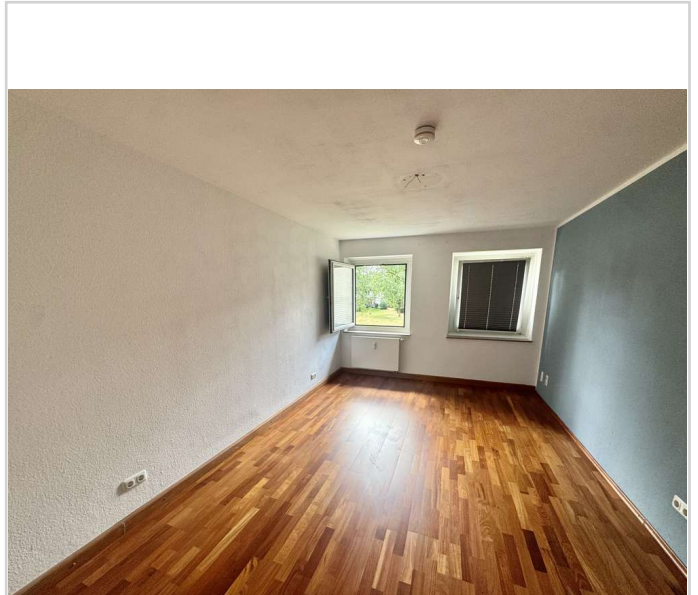
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Schlafzimmer

Ruhig. Modern. Beuel. – 3 ZKDB mit Garten und Balkon in rheinnaher Lage



Kinderzimmer



Küche



Küche mit Minibalkon



Badezimmer

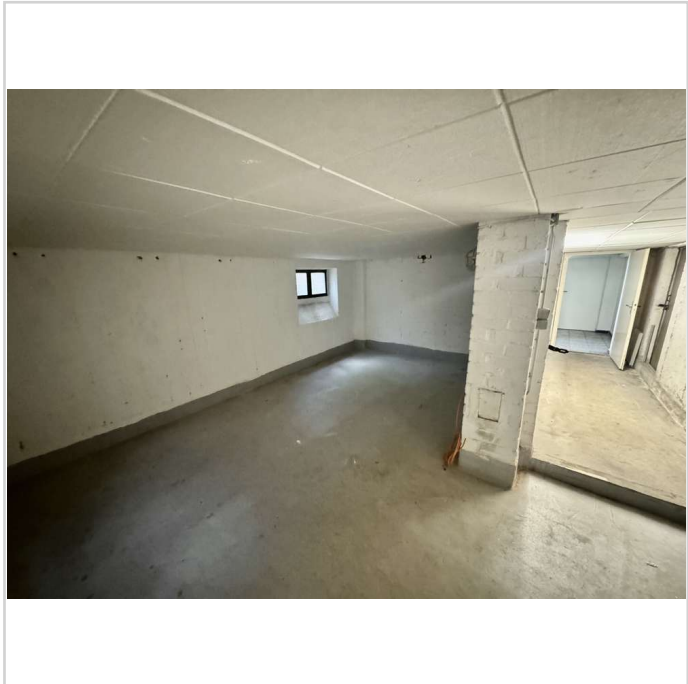
Ruhig. Modern. Beuel. – 3 ZKDB mit Garten und Balkon in rheinnaher Lage



Flur



Sicherungskasten

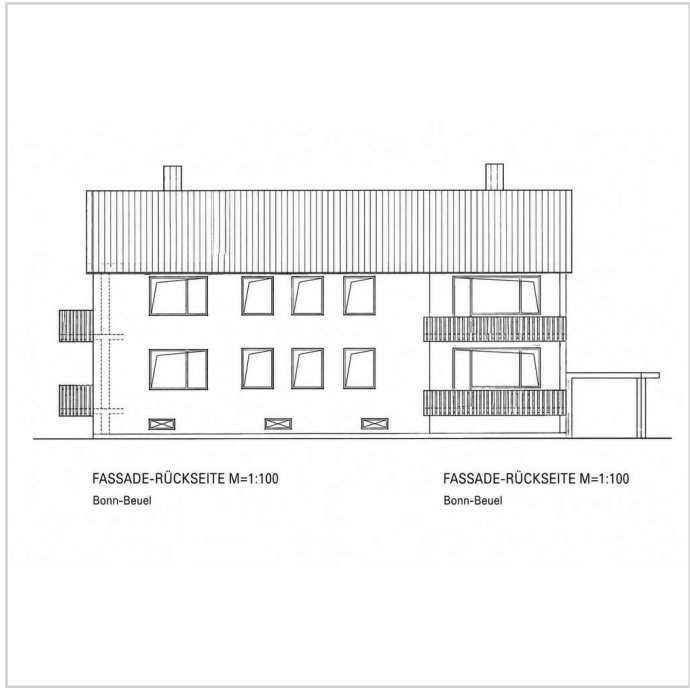


eigener Keller



Vorderansicht

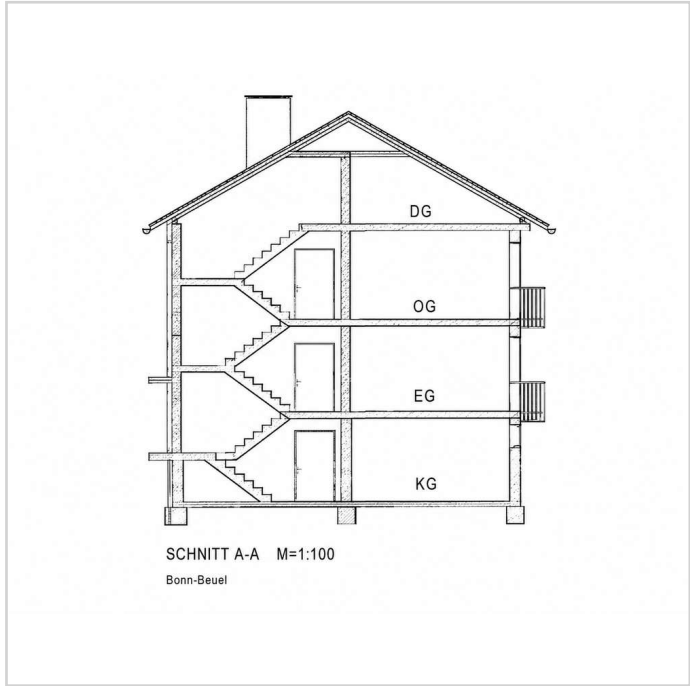
Ruhig. Modern. Beuel. – 3 ZKDB mit Garten und Balkon in rheinnaher Lage



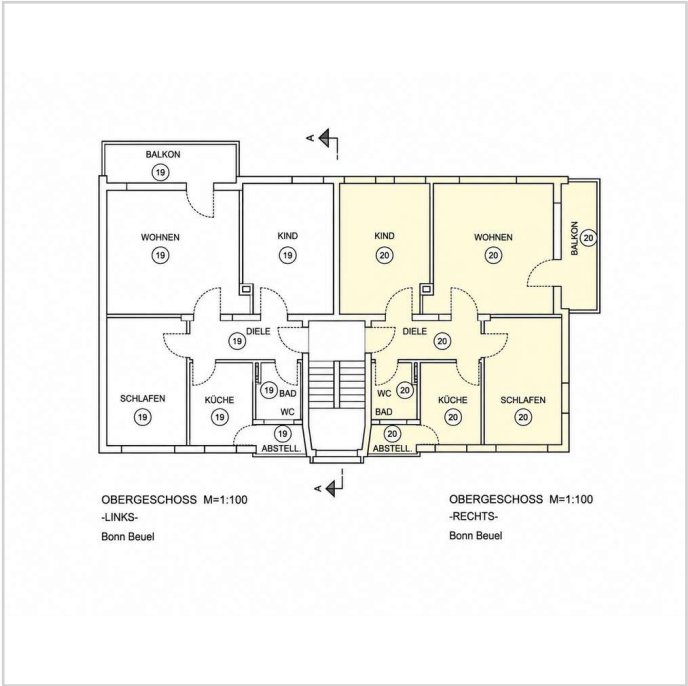
Rückansicht



Giebelansichten

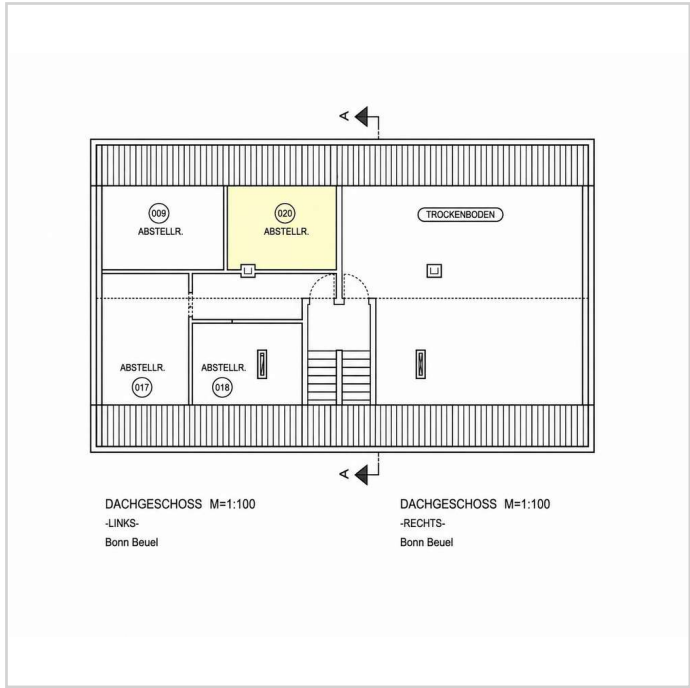


Schnitt

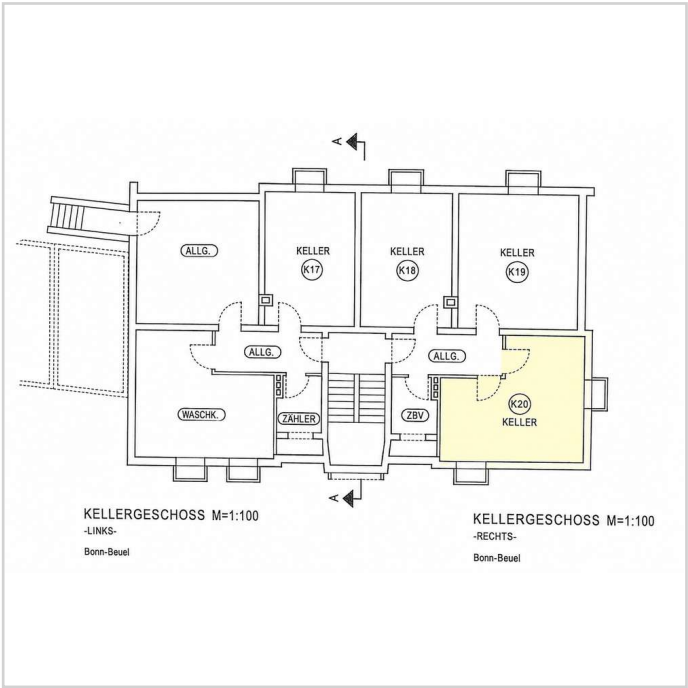


20 OG

Ruhig. Modern. Beuel. – 3 ZKDB mit Garten und Balkon in rheinnaher Lage



21 DG



22 KG

Seit 35 Jahren erfolgreich!
Erfolg ist kein Zufall, sondern Können.
Wir können!
Verkauf Ihrer Immobilie? Gerne mit uns.

GÖTZKY IMMOBILIEN
VERKAUF ■ VERMIETUNG ■ FINANZIERUNGEN ■ WERTSCHÄTZUNGEN

Götzky Immobilien