

Attraktive Kapitalanlage! Charmante 2 Zimmer Wohnung in ruhiger Halbhöhenlage von Bonn- Bad Godesberg!

53177 Bonn, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 128



Wohnfläche ca.: **57 m²** - Zimmer: **2**



Attraktive Kapitalanlage! Charmante 2 Zimmer Wohnung in ruhiger Halbhöhenlage von Bonn-Bad Godesberg!

Objekt ID	128
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	53177 Bonn
Etage	EG
Wohnfläche ca.	57 m ²
Nutzfläche ca.	3,72 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Fahrradraum, Garten/Gartennutzung, Separates WC, Terrasse, Tiefgarage
Käuferprovision	3,57% incl.gesetzlicher Mehrwertsteuer
Hausgeld	250 EUR
Mieteinnahmen (Ist)	7.680,00 EUR pro Jahr



Objektbeschreibung

Gut geschnittene 2 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gartennutzung in einem sehr gepflegten Mehrparteienensemble in ruhiger Lage des Godesberger Stadtteils Heiderhof.

Die Wohnung teilt sich auf in einen geräumigen Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Küche und Tageslichtbadezimmer. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse und in den Garten zur alleinigen Nutzung.

Der Garten ist der Wohnung im Sondernutzungsrecht zugewiesen, dass heisst alleinige Nutzung aber auch Pflege durch den Bewohner/ Mieter.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein Abstellraum im Keller. Fahrräder können in einem separaten Fahrradraum sicher abgestellt werden, in einem Waschkeller hat jede Wohneinheit die Möglichkeit eine Waschmaschine mit Trockner aufzustellen.

Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage, ein Stellplatz gehört zu dieser Wohneinheit.

Derzeit ist die Wohnung vermietet und eignet sich daher besonders als Kapitalanlage.

Ausstattung

Die Wohnung und das Vierparteienhaus aus dem Jahr 1994 sind in einem ausgesprochen gepflegten Zustand.

Alle Fenster sind isolierverglast und mit Rollläden bestückt. Geheizt wird das Gebäude mit Fernwärme. Die Räume sind mit Raufasertapete versehen und weiß gestrichen, die Böden sind mit einem Eiche-Echtholzparket ausgelegt.

Das Badezimmer verfügt über Tageslicht, ist weiß gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet.

Sonstiges

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Demnach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 3 % zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 19%, insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Mehrwertsteuer, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Betrag der anteiligen Rücklage bezieht sich auf den Stichtag

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.01.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Hier vereinen sich eine ruhige Wohnlage mit optimaler, städtischer Anbindung.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Bonner bzw. Bad Godesberger Stadtteil Heiderhof. Der Heiderhof ist aufgrund seiner Halbhöhenlage für gute Luft und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie joggen, wandern oder radfahren besonders beliebt. Der Kottenforst und das wunderschöne Gebiet rund um das Marienforster Tal liegen fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Der Stadtteil Heiderhof verfügt über ein kleines Einkaufszentrum, hier kann man alle Dinge des täglichen Bedarfs bequem erledigen. Es gibt einen Supermarkt mit frischen Backwaren, eine Apotheke, Ärzte sowie einen Bankautomaten. Der Stadtteil ist hervorragend mit der Buslinie 611 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Im 15 Minuten Takt hat man Anschluss an die Godesberger Innenstadt mit U-Bahn und DB Bahnhof, die Fahrtzeit beträgt ca. 10 Minuten. Das Autobahnkreuz Meckenheim ist mit dem PKW über die Pecher Landstraße in ca. 15 Minuten zu erreichen.





Straßenansicht



Ausblick



Eingangsbereich



Rückansicht



Wannenbad



Grundriss

Grundriss ohne Gewähr

