

# Familienfreundliche 4 Zimmer Wohnung mit sonnigem Balkon

53125 Bonn, Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: 138



Wohnfläche ca.: **95,30 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaltmiete: **1.250,00 EUR**



## Familienfreundliche 4 Zimmer Wohnung mit sonnigem Balkon

Objekt ID	138
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Röttgen) 53125 Bonn Nordrhein-Westfalen
Etage	1
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	95,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	8 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2014
Zustand	neuwertig
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	Stellplatzmiete: 85 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	01.10.2024
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon, Barrierefrei, Einbauküche, Fahrradraum, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Separates WC, Terrasse, Tiefgarage
Kaution	3.960,00 EUR
Kaltmiete	1.250,00 EUR
Betriebskosten brutto	340,00 EUR



Warmmiete

1.675,00 EUR (Heizkosten enthalten)

---



## Objektbeschreibung

Ihr neues Familien-Domizil in Bonn-Röttgen mit moderner Ausstattung incl. Fahrstuhl und Tiefgarage. Die raffiniert und architektonisch aufwendig erstellten Häuser fügen sich unaufdringlich in die bestehende Nachbarschaft ein, sie ermöglichen Ihnen Raum zur Entfaltung und zur Ruhe. Die Gesamtbebauung ist unterteilt durch gut ausgebaute Fußwege und Spielstraßen. Hier, und auf den angelegten Spielplätzen gleich vor der Haustür, können Kinder noch ungestört spielen.

Bei der hier angebotene Wohnung handelt es sich um eine familienfreundliche, helle 4 Zimmer Wohnung auf ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügigem Wohn-Essbereich und offener Küche, einem Elternschlafzimmer, 2 Kinder- oder Gästezimmern, einer Abstellkammer und zwei Badezimmern, ein Tageslicht-Familienbad mit Badewanne und ein Gästebad bzw. Gäste-WC mit Dusche. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den großen, über den gesamten Wohn-Essbereich verlaufenden, sonnigen Balkon.

Im Keller stehen den Mietern jeweils ein eigener Abstellraum und ein separater, abschließbarer Fahrradkeller zur Verfügung. Die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind in den Bädern vorgesehen.

In der Tiefgarage muss für 70,00€ monatlich zzgl. 15,00€ Betriebskostenvorauszahlung ein KFZ-Stellplatz angemietet werden.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen ist sowohl technisch als auch optisch auf einem hohen Niveau der guten Wohnlage angepasst. Im Vordergrund steht hier ein elegantes Baddesign mit großem, bodengleichem Duschbereich incl. Glasabtrennwand, sowie einem weiteren Bad mit Badewanne, attraktive Badaccessoires und großflächigen Fliesen. Ein wohnlich warmer Echtholzparkettboden im Eiche Leiterverbund, lichtdurchflutete Wohnräume, weiß tapezierte bzw. gestrichene Wände und helle Innenraumtüren geben dieser Wohneinheit das gewisse Etwas.

Selbstverständlich verfügen alle Fenster über elektrische Rollläden (ein Fenster ist aus Sicherheitsbestimmungen immer zusätzlich mit einer manuellen Vorrichtung ausgestattet), die Fenster sind isolierverglast. Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Diese gewährleistet auch bei geschlossenen Fenstern eine kontinuierliche Luftzirkulation.

Die Wohnung ist weiterhin mit einer modernen, hellen Einbauküche incl. Elektrogeräten ausgestattet. Die moderne Gas-Brennwertheizung hilft Ihnen kostengünstig und umweltbewusst zu heizen, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Solaranlage.

Alle Wohnungen sind mit Breitbandkabelanschluss für den Empfang von TV und Radio versehen, eine Erweiterung für Internet etc. ist problemlos möglich.

Für Ihre Sicherheit sorgt eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.07.2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2014
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	54,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



Warmwasser enthalten

ja

---



# Lage

Röttgen ist der südwestliche Ortsteil der Stadt Bonn und liegt auf dem Höhenzug der Ville. Röttgen ist ein familienfreundlicher Stadtteil und bietet ideale Voraussetzungen für ein modernes, komfortables Wohnen im Grünen mit bester innerstädtischer Anbindung. Ihr neues Zuhause liegt in einer besonders begehrten Wohnlage umgeben von Natur. Nur ein paar Gehminuten ist der Bonner Kottenforst mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten erreicht, ebenso wie der herrliche Panorama-Blick auf die prächtige Kreuzbergkirche.

Familien werden das attraktive Freizeitangebot bald nicht mehr missen wollen, welches im Bonner Stadtgebiet seinesgleichen sucht. Sportler, Natur- und Kulturfreunde sowie unternehmungsfreudige Familien kommen voll und ganz auf ihre Kosten. Hier können Kinder noch unbekümmert auf den großzügig angelegten Rasen- und Spielflächen rund ums Haus nach Herzenslust spielen und toben, einfach Kind sein!

Umgeben von Wiesen und Wäldern entsteht hier ein äußerst ruhiges und optisch sehr ansprechendes Wohngebiet.

Nur wenige Gehminuten entfernt von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants und Ärzten können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs auch ohne Auto erledigen. Für größere Shoppingtouren und kulturelle Veranstaltungen sind die Bonner City sowie die Rheinmetropole Köln per ÖPNV oder mit dem PKW komfortabel erreichbar. Binnen weniger Minuten sind Sie auf der A565, über die Sie schnell sowohl in Richtung Köln als auch in Richtung Frankfurt an Ihr Ziel gelangen.





Gebäudeansicht



Rückansicht



Vorderansicht



Gartenansicht



Grünanlage



Gemeinschaftfläche





Schlafzimmer Beispiel



Duschbadezimmer Beispiel



Einbauküche



Badewannenbad Beispiel



# Grundriss

Grundriss ohne Gewähr

53125 Bonn - Helene-Wessel-Straße 4-6

WHG C04

1.Obergeschoss • 4-Zimmer-Wohnung



WHG C04 • 1.Obergeschoss	
Wohnen	23,9 m <sup>2</sup>
Kochen	6,8 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,4 m <sup>2</sup>
Diele	12,1 m <sup>2</sup>
Bad	6,2 m <sup>2</sup>
WC	4,0 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,5 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,5 m <sup>2</sup>
Eltern	13,7 m <sup>2</sup>
Balkon	5,2 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>95,3 m<sup>2</sup></b>



Planänderungen unter Vorbehalt • Möblierung ist Gestaltungsvorschlag • Balkone/Terrassen max. 50%

