

# BN-Duisdorf. 2 ZKB mit Balkon u. Panoramaausblick - Provisionsfrei!

VONOVIA

Schieffelingsweg 23 - 53123 Bonn  
Objekt-ID: 1080-227

provisions-  
frei



23 WE 227 (16)



Balkon\_II

## Objektbeschreibung

Die vorliegende Wohnung bietet eine erstklassige Lage sowohl innerhalb der begehrten Wohngegend von Bonn-Duisdorf als auch innerhalb des gepflegten Hochhauses im 5. Obergeschoss -aussen-.

Es handelt sich um eine gut gelegene 2-Zimmer/Küche/Bad-Wohnung mit Balkon, die durch ihre lichtdurchfluteten Räume und ihren gepflegten Zustand überzeugt. Die vorteilhafte Lage und die gut durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie sowohl für den Eigenbedarf als auch für eine zukünftige Vermietung mit optimaler Rentabilität äußerst attraktiv.

Mit einer Gesamtfläche von etwa 58 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, einen Flur mit großzügigem Eingangsbereich und Abstellraum sowie ein Tageslichtbad mit einer Dusche. Der ruhig gelegene Balkon lädt zum Genießen einer herrlichen Aussicht ein.

Die Wohnung befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand, der den heutigen Bauvorschriften gerecht wird. Ein abschließbarer Kellerraum gehört zur Wohnung. Alle Wohnungen im Gebäude sind bequem über einen barrierefreien Personenaufzug erreichbar.

Die Wohnung befindet sich im Leerstand.

## Lage

Die Lage des Wohnhauses ist ruhig und von einer Grünanlage umgeben. Die Immobilie steht in zentraler Wohnlage von Bonn-Duisdorf. Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur. Ärzte, Zahnärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Ebenso die Kindergärten und Schulen.

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	173.000 €
Wohnfläche ca.	57 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2
Balkon	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓

## Ausstattung

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den Jahren 2019 bis 2021 wurde die gesamte Gebäudehülle energetisch saniert. Unter anderem wurden neue Isolierglasfenster und ein Wärmedämmverbundsystem angebracht.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum. Alle Wohnungen im Haus erreichen Sie barrierefrei mit dem Personenaufzug.

Ausstattung : Türsprechanlage; Isolierverglasung; Warmwasserbereiter; Waschmaschinenanschluss; Abstellkammer; Zentralheizung; Rauchwarnmelder; Kabel-TV; Fassadenvollwärmeschutz; Balkon

Hinweis: Die Innenaufnahmen der Wohnung wurden teilweise digital bearbeitet, es handelt sich um eine Beispielmöbelierung. Einen umfassenden Einblick über die Ausstattung der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnung, erhalten Sie bei einer Besichtigung.

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht.

Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

Hinweis: Die Innenaufnahmen der Wohnung wurden teilweise digital bearbeitet, es handelt sich um eine Beispielmöbelierung. Einen umfassenden Einblick über die Ausstattung der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnung, erhalten Sie bei einer Besichtigung.

**Hausgeld/mtl.** 240 €

**Vermietungsstatus** leer

**Bezugsfrei ab** sofort

**Baujahr** 1958

**Etage** 5.OG

**Etagenzahl** 0

**Qualität der Ausstattung** Normal

**Personenaufzug** ✓

**Stufenloser Zugang** ✓

**Ausweisart** Verbrauchsausweis

**Energieträger** Fernwärme

**Verbrauchskennwert** 128

kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Heizungsart** Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

**Elmar Dülz**  
**Mittelrhein Immobilien Dülz**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Bopparder Str. 72**  
**56154 Boppard**

**E: [info@duelz.de](mailto:info@duelz.de)**  
**T: 06742 9414875**  
**M: 0163 6864447**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

 Weitere Bilder



Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.