

# Bonn-Duisdorf. Solide Kapitalanlage. 3 ZKB **YONOVIA** Blk. - PROVISIONSFREI!

Im Weiler 13 - 53123 Bonn  
Objekt-ID: 185-054

provisions-  
frei

Im Weiler 13 (6)

Im Weiler 13 (5)

## Objektbeschreibung

Diese helle und praktisch aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Bonn-Duisdorf und bietet ideale Voraussetzungen für eine attraktive Kapitalanlage. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie weiteren Annehmlichkeiten.

Auf einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> verteilen sich drei Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad und ein gemütlicher Balkon, der nach hinten zum Garten ausgerichtet ist. Ein zusätzlicher, abschließbarer Kellerraum bietet weiteren Stauraum.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 298 € und beinhaltet bereits die Heizkosten sowie die Instandhaltungsrücklage. Die Wohnung ist seit 1999 langfristig vermietet, die monatliche Kaltmiete beläuft sich auf 487 € (5.843 € p.a.). Die Mieterin leistet Vorauszahlungen in Höhe von 142 € für Betriebskosten und 141 € für Heizkosten.

Diese Immobilie eignet sich ausschließlich als Kapitalanlage und bietet durch die langfristige Vermietung eine stabile Rendite in einem begehrten Wohngebiet von Bonn-Duisdorf.

Wir freuen uns, Ihnen bei Interesse weitere Informationen zukommen zu lassen.

## Lage

Die angebotene Eigentumswohnung liegt im beliebten Stadtteil Bonn-Duisdorf, im Westen der Stadt. Duisdorf bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Stadtteile wie Medinghoven, Brüser Berg und Lengsdorf. Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhandel, Restaurants, Banken und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	191.200 €
Wohnfläche ca.	66 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3
Balkon	ja
Badewanne	ja
Badfenster	ja
Keller	ja
Wasch-/Trockenraum	ja

## Ausstattung

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fassade wurde vor wenigen Jahren neu gestrichen und ist mit Isolierglasfenstern und einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt zentral mit Fernwärme.

Zu jeder Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum. Das Haus verfügt ferner über weitere gemeinschaftlich genutzte Kellerräume.

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Fernwärme ===

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.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	-
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	5.844 €
<b>Stellplatz Kaufpreis</b>	12.000 €

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Bezugsfrei ab</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1962
<b>Etage</b>	2.OG
<b>Etagenzahl</b>	0
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Verbrauchskennwert</b>	142 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Fernwärme)

## 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)**

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.