

# BN-Lessenich. 3 Zi.-Whg. mit Balkon am Alten Bach - provisionsfrei

Ermlandstraße 20 - 53123 Bonn  
Objekt-ID: 194-018

VONOVIA

provisions-  
frei

Ermlandstraße 20\_h\_2 OG rechts\_mark

Ermlandstraße 20\_h



## Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses in einer ruhigen Ortslage von Bonn-Lessenich. Die gut geschnittene 3-Zimmerwohnung besticht durch ein schönes und sehr helles Wohnzimmer, eine freundliche Küche, zwei Schlaf-/Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Fenster. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den überdachten Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie ein Trockenraum im Dachgeschoss, was das Angebot abrundet.

Die Wohnung befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet die Möglichkeit, durch Renovierungsarbeiten nach eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden. Ab dem 01.11.2024 steht die Wohnung im Leerstand und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.



## Lage

Lessenich/Meißdorf ist ein Ortsteil der Bundesstadt Bonn im gleichnamigen Stadtbezirk. Er liegt wenige Kilometer vom Zentrum entfernt und grenzt östlich an Duisdorf, über das Meißdorfer Feld nordöstlich und nördlich an Eнденich und Dransdorf sowie im Westen an die Gemeinde Alfter.

Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur, Ärzte, Zahnärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden. Ebenso Kindergärten und Grundschule. Ebenfalls gibt es eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	175.000 €
Wohnfläche ca.	69 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3
Balkon	ja
Badewanne	ja
Badfenster	ja
Keller	ja
Wasch-/Trockenraum	ja

## Ausstattung

Diese Anlage zeichnet sich durch ihre großzügigen Grünflächen mit einem Bachlauf namens "Der Alte Bach" aus. Die Gebäude befinden sich in einer ruhigen Seitenstraße mit ausreichenden Parkmöglichkeiten.

Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über Isolierglasfenster. Jede Wohnung ist mit einem abschließbaren Kellerraum ausgestattet, während für die Gemeinschaft ein Wasch-/Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung stehen.

Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon zur Gartenseite mit einem freien Blick auf den "Alten Bach". Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

## 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.

**Hausgeld/mtl.** 336 €

**Vermietungsstatus** leer

**Bezugsfrei ab** sofort

**Baujahr** 1965

**Etage** 2.OG

**Ausweisart** Verbrauchsausweis

**Energieträger** Gas

**Verbrauchskennwert** 162  
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)**

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.