

Bonn / Röttgen

# RESERVIERT - Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit großzügigem Balkon

Objektnummer: 24024023

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24024023	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1998		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie- verbrauch	127.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.08.2034	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

## Die Immobilie





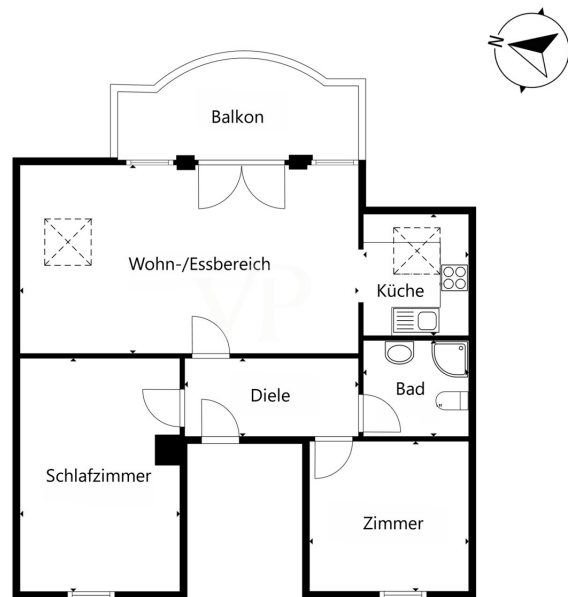
Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen kleinen Paradies, einer charmanten Dachgeschosswohnung, die 1998 mit viel Liebe zum Detail gebaut wurde! Hier erwarten Sie ca. 62 m<sup>2</sup> voller Möglichkeiten, perfekt für ein verliebtes Paar oder auch Singles, die das Leben in vollen Zügen genießen möchten. Die sehr gepflegte Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, davon ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie einen großen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und ein Badezimmer mit Dusche. Diese Wohnung ist ein wahres Spiel des Lichts! Die hellen Räume und die bodentiefen Fenster im Wohn-/Essbereich lassen die Sonne herein und schaffen eine freundliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Stellen Sie sich vor, Sie treten aus Ihrem gemütlichen Wohn-/Essbereich auf den großzügigen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne - der ideale Ort, um frische Luft zu tanken und die Seele baumeln zu lassen. Die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für eine angenehme Wärme. Diese Wohnung präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und ist ideal für alle, die ein gut geschnittenes, gepflegtes Zuhause in ruhiger Wohnlage suchen. Ein Parkplatz direkt vor der Tür sorgt dafür, dass Sie sich keine Sorgen um die lästige Parkplatzsuche machen müssen. Im Kellergeschoss stehen eine Waschküche und ein Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Und wer noch mehr Platz benötigt, findet im Keller einen zusätzlichen Nutz- und Abstellraum für seine Schätze. Die Lage? Einfach traumhaft! Ruhig und doch verkehrsgünstig, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe - so wird der Alltag zum Kinderspiel. Lassen Sie sich verzaubern von der praktischen Raumaufteilung, dem gepflegten Zustand und der perfekten Anbindung an die Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute ein Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

## Alles zum Standort

Idyllische Lage am Ortsrand von Bonn-Röttgen. Röttgen ist ein Stadtteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bonn und liegt auf dem Höhenzug der Ville. Der südwestlichste Stadtteil des Bonner Stadtbezirks, am Rande des Kottenforstes gelegen, kann sich rühmen, der mit Abstand größte Bonner Stadtteil zu sein - zumindest flächenmäßig. Denn der weitaus größte Teil der Fläche (etwa zwei Drittel) wird vom Wald eingenommen. Dank seiner idyllischen Höhenlage wurde Röttgen schnell zu einem beliebten Wohngebiet der Bonner bzw. Neubonner. Der Kottenforst bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten vom Spaziergehen, Joggen, Mountainbiken bis hin zu einem großen und beliebten Kinderspielplatz auf der Waldau. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich im Zentrum von Röttgen. Ein Edeka-Markt ist nur wenige Meter entfernt. Grundschule und Kindergarten befinden sich im Ort. Ein Gymnasium sowie weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten Ückesdorf, Brüser Berg, Hardtberg und Duisdorf. Die Anbindung an die Bonner Innenstadt erfolgt über die Buslinie 603, deren Haltestelle nur wenige hundert Meter vom Objekt entfernt ist. Mit dem Auto erreicht man in ca. 5 Minuten die A 565 mit Anschluss an die A 555, A 59, A 3 und A 61 nach Frankfurt, Köln oder Koblenz. Die Fahrzeit zum Flughafen Köln-Bonn beträgt ca. 25 Minuten.

Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 127.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24024023 - 53125 Bonn / Röttgen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 Bonn  
E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)