

Bonn / Küdinghoven

# Familienfreundliche Wohlfühloase in Bonn-Küdinghoven

Objektnummer: HJ644



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

MIETPREIS: 2.350 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 265 m<sup>2</sup>

Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Auf einen Blick

Objektnummer	HJ644	Mietpreis	2.350 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	200 EUR
Zimmer	5	Haustyp	Einfamilienhaus
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1996	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage, 100 EUR (Miete)	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	155.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.12.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996



Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Die Immobilie



Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Die Immobilie





Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Die Immobilie



Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Die Immobilie





Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Die Immobilie



Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Die Immobilie





Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Die Immobilie



Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Die Immobilie





Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Die Immobilie



Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Die Immobilie





Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Die Immobilie



Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0228 - 38 76 105 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Ein erster Eindruck

Exklusives Angebot für die ganze Familie! Gelegen in bester Wohnlage von Bonn-Küdinghoven, bietet dieses stilvolle Einfamilienhaus den perfekten Mix aus praktischer Funktionalität und modernem Wohnkomfort. Erbaut im Jahr 1996, überzeugt die Immobilie mit ihren familienfreundlichen Grundrissen und erfüllt dank der umfassenden Modernisierung in diesem Jahr sämtliche Erwartungen anspruchsvoller Mieter. Rund 140m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über drei ansprechend aufgeteilte Etagen. Ein großer, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet dabei das Herzstück des Hauses und ist der ideale Ort für gesellige Abende und entspannte Stunden mit den Liebsten. In der formschönen Küche werden sich Ihre kulinarischen Vorhaben mit Leichtigkeit umsetzen lassen. Das Obergeschoss eignet sich mit drei Schlafzimmern und einem Tageslicht-Badezimmer bestens für Kinder und bietet außerdem die Möglichkeit zur Einrichtung eines Home-Office. Die perfekte "Elternetage" stellt das großzügige, vierte Schlafzimmer im Dachgeschoss mit Bad en-Suite dar. Für Ihren Besuch steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Das ca. 265m<sup>2</sup> große Grundstück entzückt mit einem gepflegten Garten in Süd-West-Ausrichtung, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier, sowie auch auf der direkt an das Haus angrenzenden Terrasse, kommen Sonnenanbeter und Genießer gleichermaßen auf Ihre Kosten. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt dadurch neben einem Hobbyraum und einer Waschküche auch über reichlich Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie die davor befindliche Stellfläche für Ihre Fahrzeuge. Ab dem 3. Mietjahr wird eine gestaffelte Miete vereinbart. Näheres erläutern wir Ihnen gerne persönlich. \*\*Eine Besichtigung des Hauses ist ab dem 6. Januar möglich. \*\*

Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Ausstattung und Details

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- frisch modernisiert
- drei Etagen
- fünf helle und großzügige Zimmer
- optionale Einbauküche (exkl. Elektrogeräten)
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Tageslicht-Badezimmer en-Suite mit Dusche
- Gäste-WC
- Terrasse
- gepflegter Garten in Süd-West-Ausrichtung
- voll unterkellert
- Garage

Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Alles zum Standort

Bonn-Küdinghoven ist ein Stadtteil im nördlichen Bereich von Bonn und gehört zum Stadtbezirk Beuel. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Wohngegend aus, die von grünen Landschaften umgeben ist. Die Anbindung an das Bonner Stadtzentrum ist sehr gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B56 sowie die Autobahn A565 erreichen Sie die Innenstadt von Bonn in ca. 15 Minuten mit dem Auto. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Von Küdinghoven verkehren mehrere Buslinien, die über den Bahnhof Beuel schnellen Zugang zum Bonner Hauptbahnhof und anderen Stadtteilen bieten. In der näheren Umgebung finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Pendler machen. Die Nähe zum Siebengebirge und zu den Bonner Rheinauen bietet zusätzlich hohe Freizeit- und Erholungswerte.

Objektnummer: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 155.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: HJ644 - 53227 Bonn / Küdinghoven

## 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)