

Bonn / Zentrum

# Großzügige 4 Zimmer City-Wohnung mit PKW-Stellplatz in der Bonner Innenstadt

Objektnummer: QN331



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

KAUFPREIS: 740.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

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

Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Auf einen Blick

Objektnummer	QN331	Kaufpreis	740.000 EUR
Wohnfläche	ca. 142 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2007		

Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergieverbrauch	89.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Die Immobilie





Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Die Immobilie



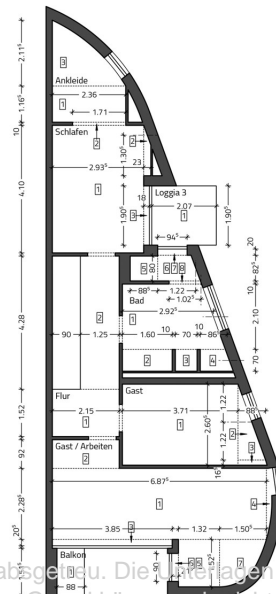
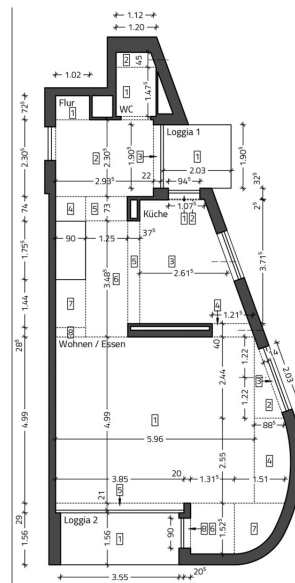
Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Grundrisse



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

Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Ein erster Eindruck

Mitten im pulsierenden Herzen Bonns befindet sich eine besondere Maisonette-Wohnung, die auf großzügigen 142 m<sup>2</sup> durch ihre moderne Ausstattung und ihre zentrale Lage besticht. Das 2007 fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet trotz seiner zentralen Lage ein bemerkenswertes Maß an Privatsphäre. Mit dem Aufzug erreichen Sie bequem die zweite Etage. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein offener, heller Eingangsbereich mit Blick auf einen der drei Balkone. Von hier aus gelangen Sie in die schöne, offene Einbauküche - ein perfekter Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten und entspannte Stunden zu verbringen. Die Küche grenzt direkt an den modernen und geräumigen Wohn-/Essbereich, der durch bodentiefe Fenster eine besondere Atmosphäre schafft. Hier finden Sie einen weiteren Balkon. Ein Gäste-WC ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden. Über eine Holztreppe gelangt man in die obere Etage, wo drei hervorragend geschnittene Schlafzimmer und ein großzügiges Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne auf ihre neuen Bewohnerinnen und Bewohner warten. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen kleinen Balkon an einem der Schlafzimmer, der zum Entspannen einlädt. Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr aus; der Bahnhof ist bequem zu Fuß in 2 Minuten erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, was das tägliche Leben besonders angenehm macht. Eine Garagenstellplatz mitten in der Stadt rundet das hervorragende Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die hervorragende Raumaufteilung sowie die drei vorhandenen Balkone verleihen der Wohnung viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Insgesamt besticht die Immobilie durch die ideale Kombination aus Ruhe und Zentralität und ist damit ideal für Paare oder kleine Familien, die das pulsierende Stadtleben genießen möchten, aber dennoch ein ruhiges Zuhause zum Entspannen suchen.

Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Alles zum Standort

Die Bonner Innenstadt, in der Nähe des Rheins gelegen und Standort vieler Sehenswürdigkeiten und des Einkaufszentrums der Stadt, bildet den größten Teil des Stadtbezirks Bonn. Sie umfasst in etwa das Gebiet zwischen dem Alten Friedhof im Westen, der Beethovenhalle im Osten und dem Hofgarten im Süden - also den historischen Stadtkern mit Rathaus, Münster, Universität und Hauptbahnhof. Für den bisherigen Cityring, der die Innenstadt komplett umschließt und größtenteils als Fußgängerzone ausgewiesen ist, wurde mit Ratsbeschluss ein neues Verkehrskonzept beschlossen. Wer durch die belebte Fußgängerzone im Herzen der Bonner Innenstadt schlendert, kommt aus dem Staunen nicht mehr heraus: Beeindruckende Baudenkmäler und Sehenswürdigkeiten wie das ehemalige Hauptpostamt oder das Sternentor zieren die Plätze zwischen Rheinufer und Hauptbahnhof. In den Gassen finden Passanten kleine Cafés und originelle Läden mit Spezialitäten aus aller Welt. Hier spielt ein Straßenmusiker auf seinem Instrument am Wegesrand, dort hat ein Künstler eine Sehenswürdigkeit auf seine Leinwand gebannt. Ein Blick auf den Stadtplan zeigt: Nur wenige Meter voneinander entfernt liegen drei architektonische Meisterwerke, die die Jahrhunderte in der Metropole überdauert haben. Schon von der Uferpromenade aus erblickt der Reisende das Kurfürstliche Schloss, einst Residenz der Kölner Kurfürsten. Seit 1818 ist es Hauptgebäude der Friedrich-Wilhelms-Universität. Bei einem Rundgang über das Gelände fällt dem Besucher zunächst die prunkvolle Gestaltung des Barockbaus auf. Der zweite Blick fällt auf den Hofgarten, eine grüne Oase der Ruhe, die mitten in der Stadt zu einer Verschnaufpause einlädt. Beim anregenden Plausch mit Studenten auf der Wiese fühlt sich der Stadtfremde sofort heimisch. Nur fünf Gehminuten entfernt liegt das Bonner Münster, eines der bedeutendsten Wahrzeichen der Stadt. Abgerundet wird das architektonische Trio durch das Alte Rathaus am Bonner Platz, das um 1780 im Stil des Rokokos erbaut wurde. „Die gute Stube der Stadt“ ist wegen ihrer vergoldeten Freitreppe, die schon John F. Kennedy und Queen Elizabeth II. für repräsentative Anlässe nutzten, ein echter Hingucker. Vor dem Juwel erstreckt sich täglich ein bunter Markt, auf dem von frischem Obst bis zu regionalen Köstlichkeiten fast alles angeboten wird. Zahlreiche Zelte und Food-Trucks laden zu kulinarischen Erlebnissen ein. Doch Bonn ist nicht nur eine sehenswerte Metropole, sondern auch eine Stadt mit 2000jähriger Geschichte und das Tor zum Mittelrheintal: Viele Dichter, Maler und Musiker ließen sich von der Schönheit der Landschaft mit ihren Felsen, bewaldeten Hängen und Weinterrassen inspirieren. Der Begriff „Rheinromantik“ hat hier seinen Ursprung. Jeden Frühling schmückt eine Blütenpracht die Altstadt: Heerstraße und Breitestraße erstrahlen zwischen März und April in rosa Farben - und ziehen Blicke und Linsen auf sich. Links und rechts der Wege sorgen blühende japanische Kirschbäume für

unvergessliche Momente. Die Mobilitätswende macht Bonn lebenswerter, klimafreundlicher und sicherer. Bonn verfügt über ein attraktives Nahverkehrsangebot. Laut einer aktuellen Studie der Allianz pro Schiene verfügt keine andere deutsche Stadt über ein so dichtes Haltestellennetz wie Bonn. Der Weg zur nächsten Haltestelle mit akzeptablem Angebot ist im Durchschnitt sogar kürzer als in Berlin oder München. Bonn ist gut an das bundesdeutsche Autobahnnetz angebunden. Sowohl die rechtsrheinische Autobahn A 59 als auch die A 555 und die A 565 mit Anschluss an die A 61 sind in wenigen Autominuten zu erreichen und machen Bonn auch für Berufspendler attraktiv.



Objektnummer: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 89.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: QN331 - 53111 Bonn / Zentrum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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