DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 65471-127-22ETW29

53127 BONN

Vermietete 4-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger und gefragter Bestlage von Bonn-Venusberg

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 85 m²	1956	4	296.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**296.000 €**
Wohnfläche	**ca. 85 m²**
Zimmer	**4**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1956**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**1**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Wohneinheiten	**4**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne**

Boden	**Laminat**
Kamin	**Ja**
Rollladen	**Ja**
Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Dachboden	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**26.08.2028**
Ausstellungsdatum	**27.08.2018**
Endenergieverbrauch	**168,5 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wärmewert	**168,5 kWh/(m²a)**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Simon Mustafaj
Tel. 0228 964 88 15
mustafaj@bonaccura.de

Simon Mustafaj
Tel. 0228 964 88 15
mustafaj@bonaccura.de



Flur

Objektbeschreibung

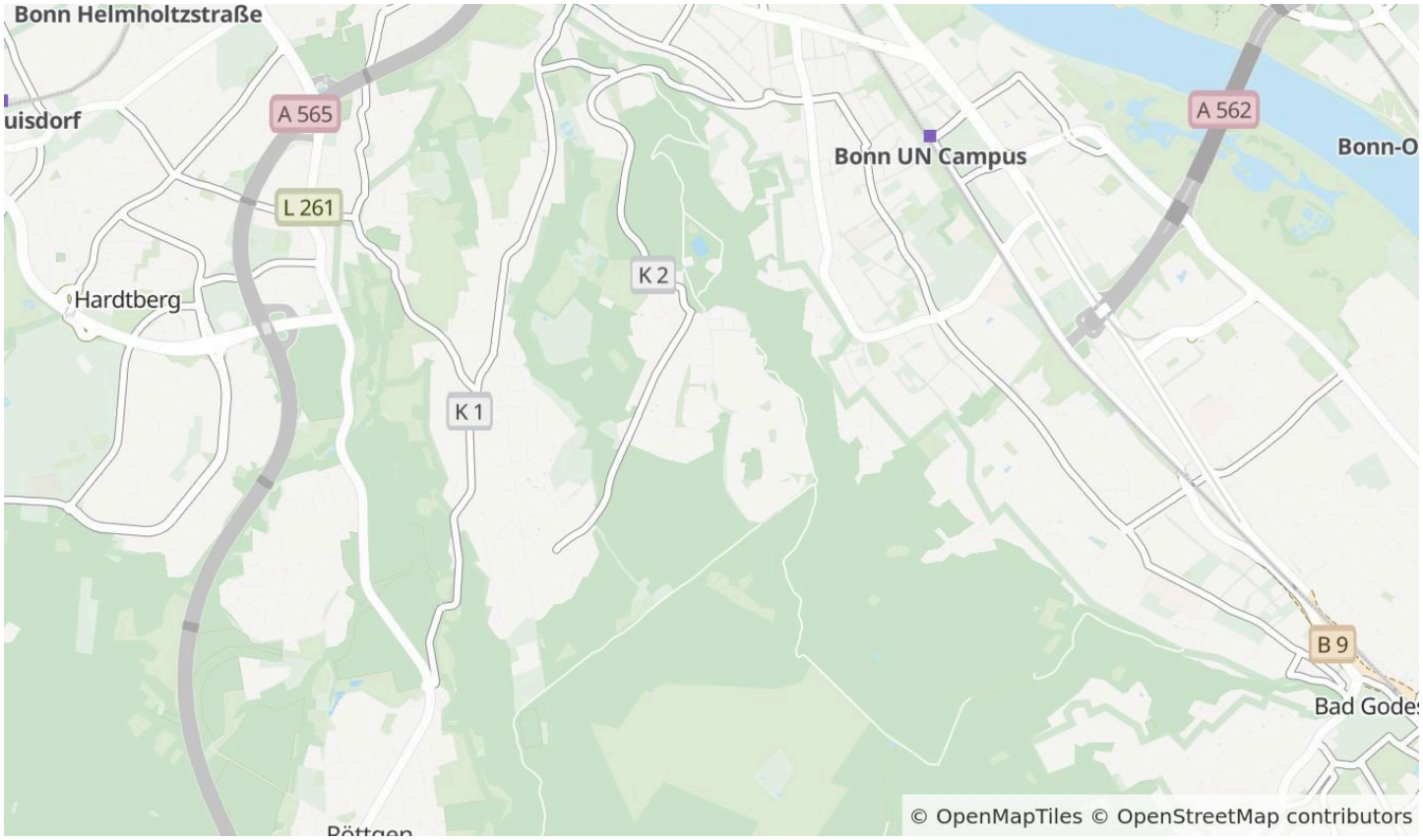
Diese vermietete Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Vierparteien-Hauses aus dem Jahr 1956 im beliebten Bonner Stadtteil Venusberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² und vier gut geschnittenen Zimmern bietet die Wohnung eine attraktive Größe und stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit in einer der gefragtesten Wohnlagen Bonns dar.

Das Mietverhältnis besteht bereits seit dem Jahr 2014. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 775 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 9.300 € entspricht. Somit profitieren Kapitalanleger bereits ab dem Erwerb von laufenden Mieteinnahmen. Aktuell wird die Miete vom Eigentümer angepasst.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige Terrasse mit Blick und Zugang in den Garten. Der gewachsene Baumbestand sowie die umliegenden Gartenflächen schaffen eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Platzangebot durch zwei zur Wohnung gehörende Kellerräume sowie einen weiteren Abstellraum im Dachgeschoss, die zusätzliche Nutz- und Lagerflächen bieten.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgassen-Endlage unmittelbar am Grüngürtel Apfelallee. Das Universitätsklinikum Bonn, einer der größten Arbeitgeber der Region, ist in knapp drei Gehminuten erreichbar. Die Kombination aus etablierter Wohnlage, langfristigem Mietverhältnis und der Nähe zum UKB macht diese Wohnung insbesondere für Kapitalanleger zu einer attraktiven Investition.

Simon Mustafaj
Tel. 0228 964 88 15
mustafaj@bonaccura.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich auf dem Bonner Venusberg, einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen der Bundesstadt. Der Stadtteil verbindet ein ruhiges, von viel Grün geprägtes Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Anbindung an die Bonner Innenstadt.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse unmittelbar an der Apfelallee und profitiert von einer angenehmen Wohnatmosphäre ohne nennenswerten Durchgangsverkehr. Gleichzeitig gehört die Nähe zum Universitätsklinikum Bonn zu den größten Standortvorteilen. Das UKB, einer der bedeutendsten Arbeitgeber der Region, ist in nur etwa drei Gehminuten erreichbar und prägt den Stadtteil seit Jahrzehnten.

Über mehrere Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs besteht eine direkte Verbindung zur Bonner Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zur Universität Bonn. Auch die umliegenden Stadtteile sind bequem erreichbar. Für Pendler bieten die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A565 und A562 eine gute Anbindung in Richtung Köln, Koblenz und in die umliegenden Wirtschaftsstandorte der Region.

Der unmittelbar angrenzende Kottenforst verleiht dem Venusberg einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie weitläufige Waldflächen schaffen attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.

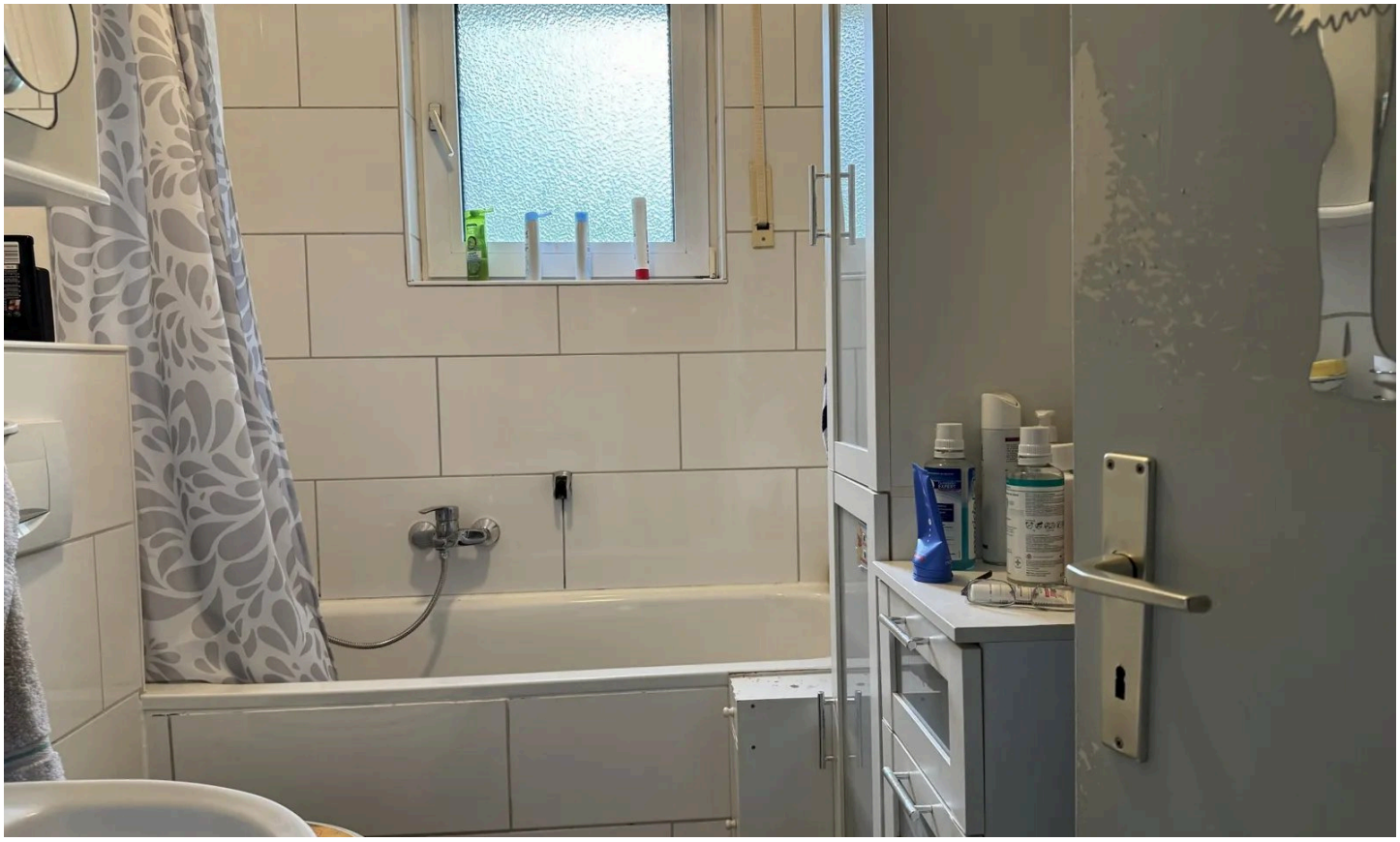
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur, der Nähe zum Universitätsklinikum Bonn sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung macht den Venusberg zu einem nachhaltig attraktiven Wohnstandort mit hoher Nachfrage und langfristig stabilen Perspektiven.

Simon Mustafaj
Tel. 0228 964 88 15
mustafaj@bonaccura.de



Schlafzimmer



Badezimmer

Simon Mustafaj

Tel. 0228 964 88 15

mustafaj@bonaccura.de



Badezimmer



Wohnzimmer

Simon Mustafaj

Tel. 0228 964 88 15

mustafaj@bonaccura.de



Arbeitszimmer

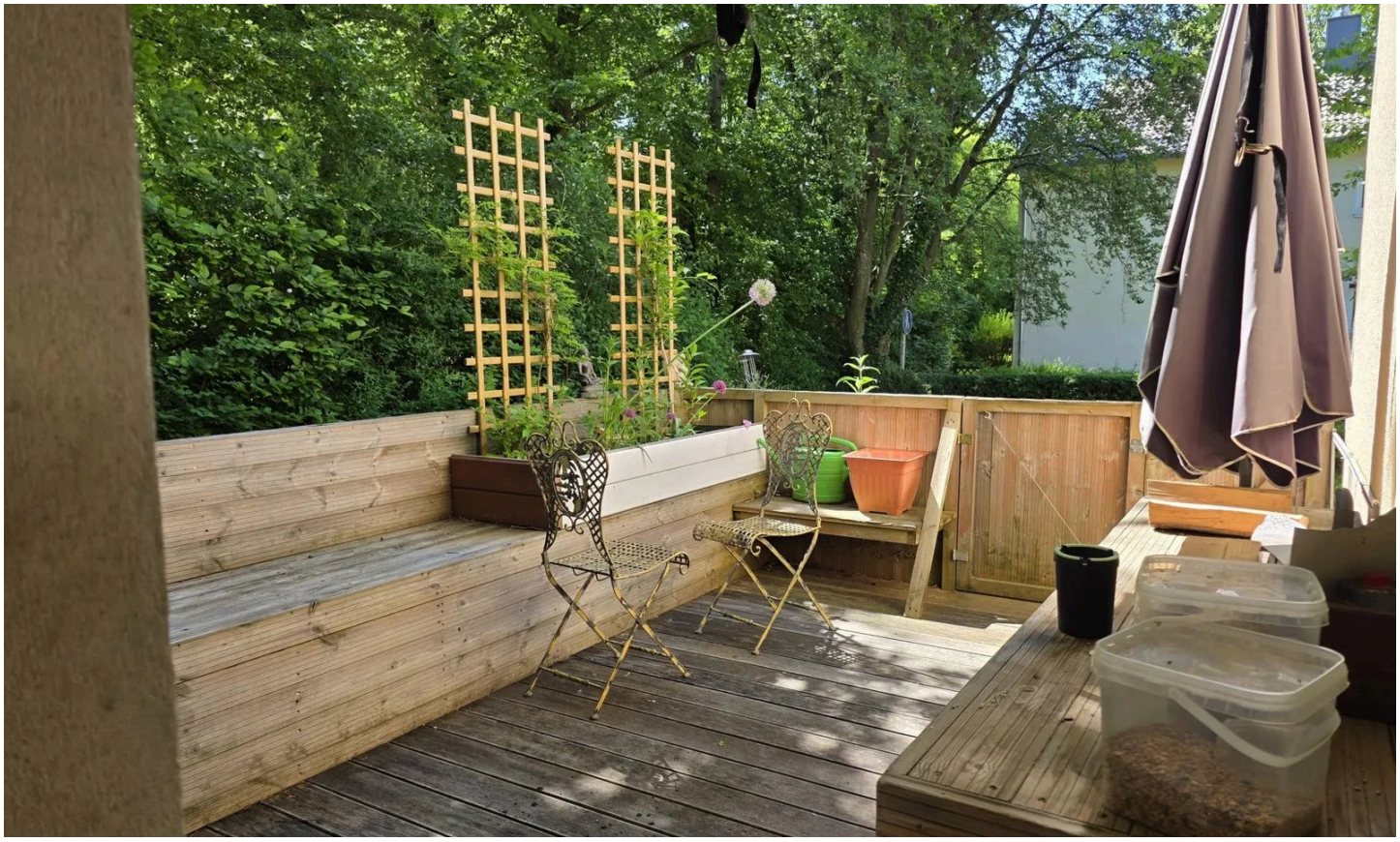


Wohnzimmer

Simon Mustafaj

Tel. 0228 964 88 15

mustafaj@bonaccura.de



Terrasse



Terrasse

Simon Mustafaj

Tel. 0228 964 88 15

mustafaj@bonaccura.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Simon Mustafaj
Tel. 0228 964 88 15
mustafaj@bonaccura.de

Ausstattung

— Erdgeschosswohnung in gepflegtem Zustand, teilrenoviert.

— Baujahr 1956

— Wohnfläche von ca. 85 m^2, verteilt auf 4 Zimmer

— Heller Wohnbereich mit Kaminanschluss

— Laminatboden in allen Wohnräumen, modische Fliesen in Bad und Küche

— Großzügige Terrasse mit Blick Zugang in den Garten

— Zwei Kellerabstellräume, zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss

— Rollläden in allen Räumen

Simon Mustafaj
Tel. 0228 964 88 15
mustafaj@bonaccura.de



Ihr Ansprechpartner

Simon Mustafaj

BONACCURA GmbH

Telefon: 0228 964 88 15

E-Mail: mustafaj@bonaccura.de

Diese Immobilie online