DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-BN-D-6625

53229 BONN

Gut vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Stellplatz, PV-Anlage und Wärmepumpe in Niederholtorf

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 78,9 m²	2015	3	372.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**372.000 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**12.720 €**
Hausgeld	**456 €**
Wohnfläche	**ca. 78,9 m²**
Zimmer	**3**
vermietbare Fläche	**ca. 78,9 m²**
Verfügbar ab	**Sofort**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**2015**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**

Etage	**1**
Balkone	**1**
Fahrstuhl	**Personen**
Käuferprovision	**3,57% inkl. 19% MwSt. mindestens € 5.950,- inkl. 19% MwSt.**
Carport · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**27.09.2036**
Endenergiebedarf	**19,9 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Wesentlicher Energieträger	**Erdwärme mit Wärmepumpe**
Befeuerungsart	**Erdwärme mit Wärmepumpe**
Energieausweis	**2014**

Herr Mike Nowak
Tel. 004922830402870
info@bender-immobilien.de

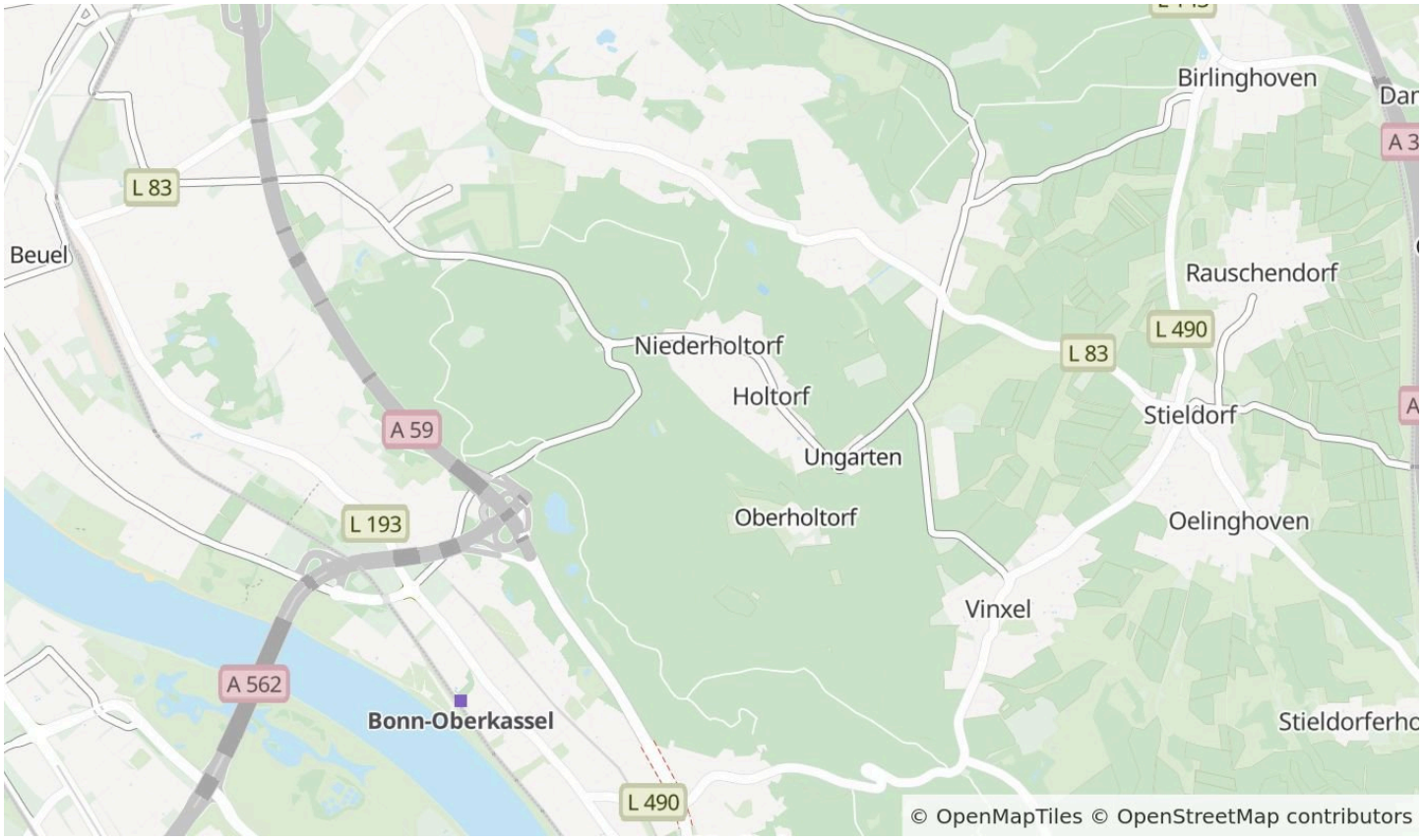


Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Die vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Carport-Stellplatz verfügt über ca. 79 m² Wohnfläche und befindet sich im 1. OG eines 6-Parteienhauses aus 2015 in Bonn-Beuel. Die Immobilie verfügt über einen Aufzug und wurde 2023 mit einer PV-Anlage und Wärmepumpe modernisiert, wodurch sie die beste Energieeffizienzklasse A+ erreicht.
Wenn Sie die Wohnung betreten, befinden sich auf der linken Seite zwei Schlafzimmer und geradeaus das Bad mit Fenster, bodentiefer Dusche und Wanne. Auf der rechten Seite gelangen Sie in den Wohn- und Essbereich samt offener Küche und Balkonzugang. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im Waschkeller.
Die Wohnung ist für eine Kaltmiete von 1.060,00 € plus 250,00 € Nebenkosten monatlich vermietet. Das monatliche Hausgeld beträgt 456,00 €, wovon 115,81 für die Instandhaltungsrücklage und 81,89 € an Verwaltungsgebühren sowie sonstigen Kosten anfallen, die nicht auf die Mieter umlegbar sind. Die Erhaltungsrücklage lag am 31.12.2025 bei 58.515,78 € und anteilig für die Wohnung bei 8.132,94 €.

Herr Mike Nowak
Tel. 004922830402870
info@bender-immobilien.de



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

Lagebeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger, naturnaher Wohnlage im Bonner Ortsteil Niederholtorf (Beuel-Süd). Das gepflegte Wohnumfeld zeichnet sich durch eine überschaubare Bebauung mit viel Grün aus. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte sowie Ärzte sind im benachbarten Holzlar oder in Beuel-Mitte schnell erreichbar; ein Kindergarten befindet sich vor Ort. Eine Busverbindung in unmittelbarer Nähe sichert die Anbindung an die Bonner Innenstadt und den Bahnhof Beuel. Zudem bietet die direkte Nachbarschaft zum Ennert und dem Siebengebirge hervorragende Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Herr Mike Nowak
Tel. 004922830402870
info@bender-immobilien.de



Wohnzimmer

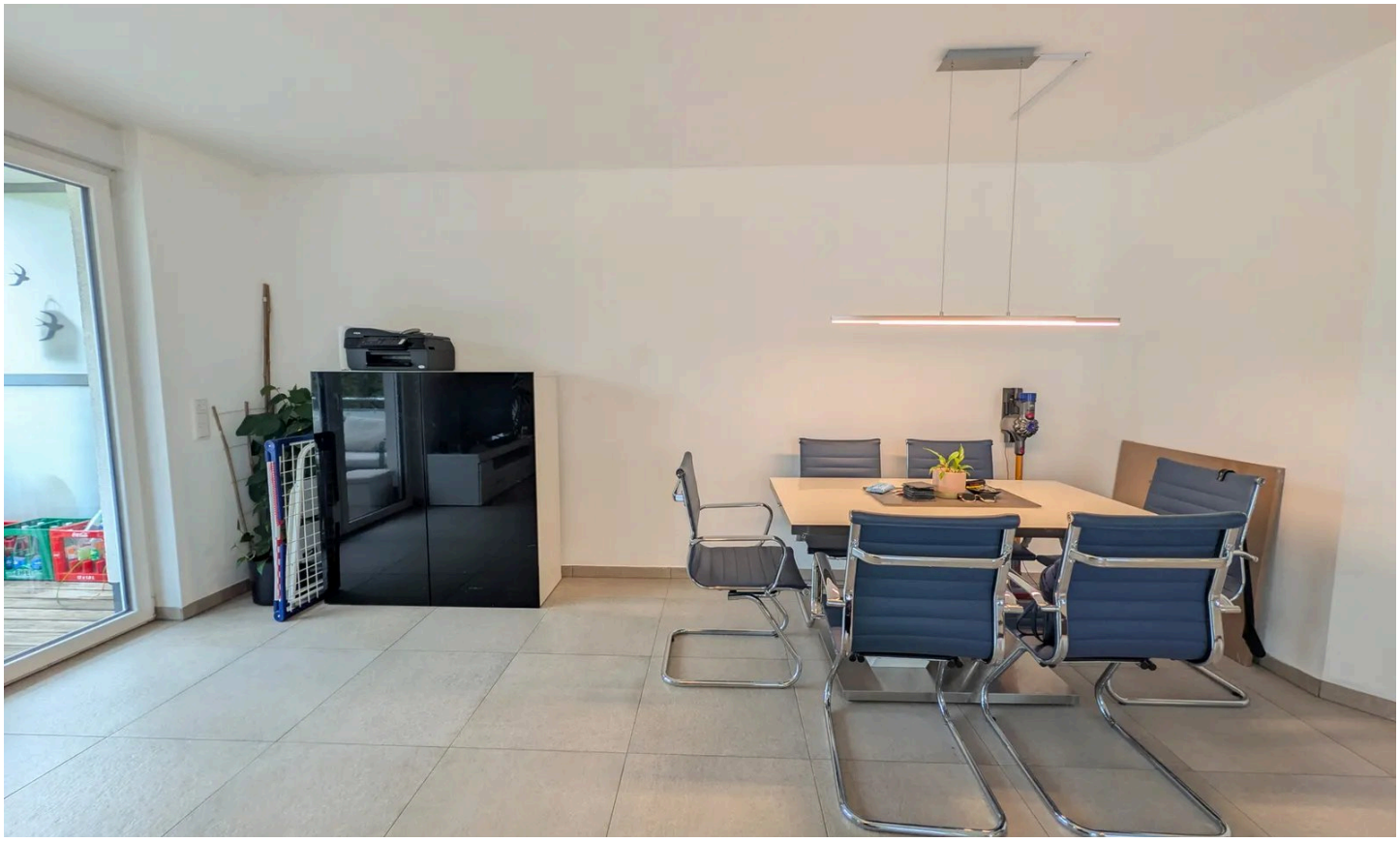


Küche

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Essbereich



Badezimmer

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Balkon



Balkon

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Balkon

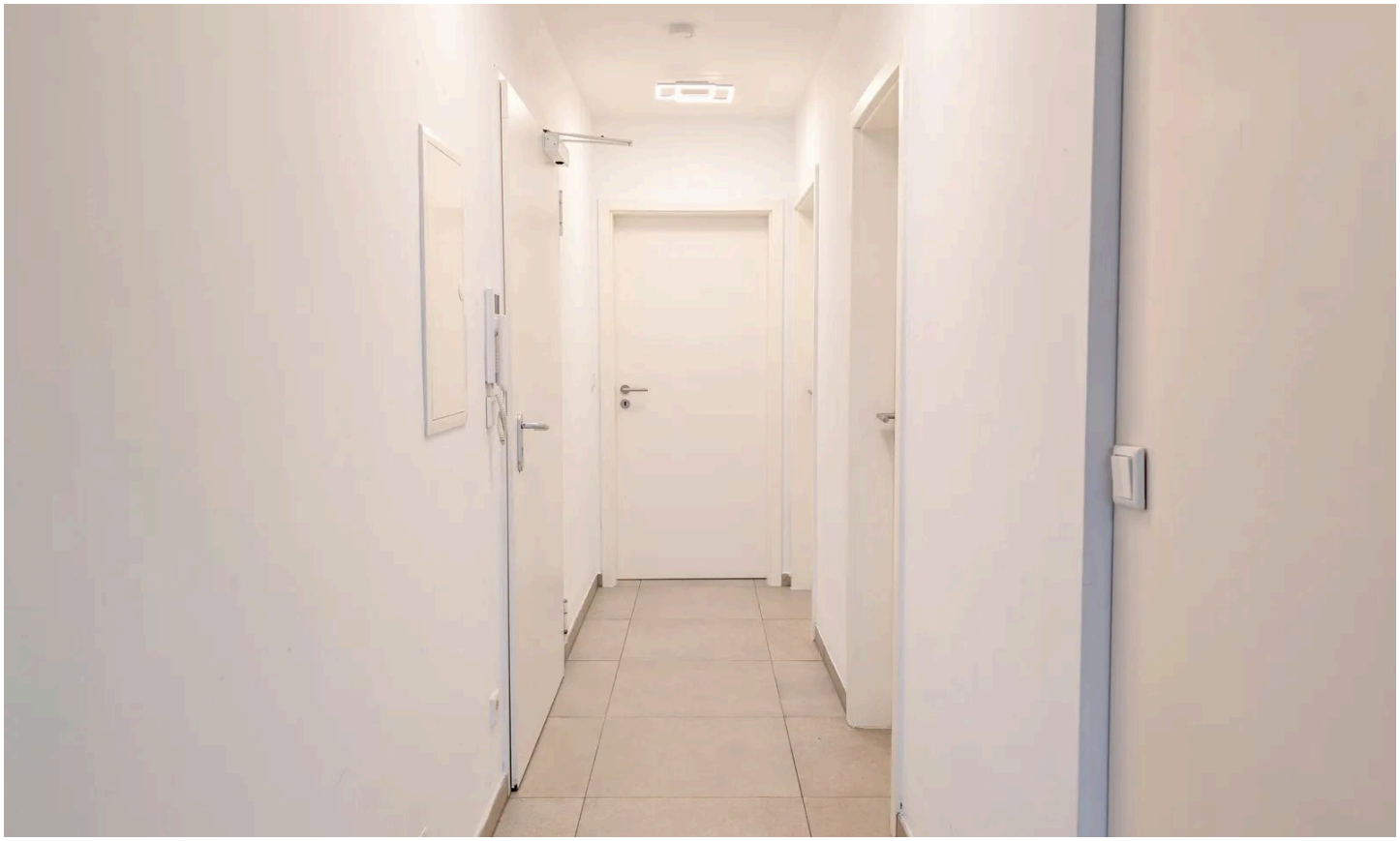


Aussicht

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Diele



Fahrradkeller

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Waschküche



Fahrradstellplatz

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Carport



Rückansicht

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Straßenansicht



www.bender-immobilien.de

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Erdwärmepumpe (2023)

— Photovoltaik-Anlage (2023)

— Aufzug

— Balkon

— Carport

— moderne Ausstattung samt Einbauküche

— Waschküche

— Fahrradabstellraum

Sonstiges

Der Ortsteil Niederholtorf liegt im rechtsrheinischen Stadtbezirk Beuel der Bundesstadt Bonn. Als dynamischer Wirtschafts-, UN- und Wissenschaftsstandort profitiert Bonn von einer hohen Kaufkraft und nachhaltigen Immobiliennachfrage. Über die Autobahnen A59 und A560 besteht eine zügige Anbindung an das regionale Straßennetz, die Kölner Bucht und den Flughafen Köln/Bonn.

Die Lage kombiniert die Vorzüge eines entspannten, naturnahen Wohnens am Rande des Siebengebirges mit der direkten Nähe zum Bonner Stadtzentrum.

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Mike Nowak

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004922830402870

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online