CITYHOUSE: Großzügige Maisonettewohnung mit 2 Balkonen, TG-Stellplatz & moderner Einbauküche!



53177 Bonn / Heiderhof

Details

externe Objnr	1028530016
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	3+4
Kaufpreis	319.000 €
Provision	2,975% vom Kaufpreis inkl. Mwst
Hausgeld	460 €
Wohnfläche	116 m²
Anzahl Zimmer	3
Baujahr lt. Energieausweis	1990

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

wesentlicher Energieträger	Elektro	Fahrstuhl	Personenaufzug
		Balkon	Ja

Beschreibung

In einer hochwertigen und exklusiven Wohnanlage bieten wir Ihnen diese attraktive Maisonette-Wohnung mit drei Zimmern. Sie erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf ca. 116,37 m^2 Wohnfläche ein großzügiges und individuelles Wohnkonzept. Die durchdachte Aufteilung und die beiden nach Süden und Osten ausgerichteten Balkone schaffen helle, freundliche Wohnbereiche und bieten zu unterschiedlichen Tageszeiten die Möglichkeit, die Sonne und den Außenbereich zu genießen.

Die erste Wohnebene umfasst das großzügige Elternschlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Kinder- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch das Wannenbad und die separate, abgeschlossene Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Über eine offene Wendeltreppe gelangt man in die zweite Wohnebene, die das Herzstück der Wohnung bildet. Hier erwartet Sie ein besonders großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen separaten Essbereich.
Von hier aus haben Sie Zugang zu den zwei großzügigen Balkonen in Süd- und Ostausrichtung, die den Wohnbereich wunderbar ergänzen und zu entspannten Stunden im Freien einladen.

Eine weitere Besonderheit der Wohnung ist der vorhandene Speiseaufzug, der die beiden Wohnebenen miteinander verbindet. Dieser ist derzeit stillgelegt, kann jedoch grundsätzlich wieder in Betrieb genommen werden und stellt damit ein außergewöhnliches und praktisches Detail der Wohnung dar.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der zur Wohnung gehört. Darüber hinaus besteht aktuell die Möglichkeit, einen zweiten Tiefgaragenstellplatz mit anzumieten und auch zukünftig durch den neuen Eigentümer weiterzunutzen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, zwei Außenbereichen, moderner Einbauküche, Maisonette-Grundriss und Tiefgaragenstellplatz macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause mit viel individuellem Potenzial.

Für individuelle Besichtigungstermine vor Ort stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Lage

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und grünen Bonner Stadtteil Heiderhof, oberhalb des Rheintals und in unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Wald- und Naherholungsgebieten. Die gewachsene Wohnlage bietet eine angenehme Kombination aus Naturnähe, Ruhe und guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermarkt, Bäckerei, Apotheke und weitere Dienstleistungen, befinden sich im Heiderhof-Center in der näheren Umgebung. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Kindertagesstätten und der Gemeinschaftsgrundschule Heiderhof vor Ort.

Die Buslinien 611 und 613 sorgen für eine gute Anbindung an Bad Godesberg und den Bonner Süden. Über den Bahnhof Bonn-Bad Godesberg bestehen zudem sehr gute Verbindungen in Richtung Bonn, Köln und Koblenz. Mit dem Pkw sind die Bonner Innenstadt, Bad Godesberg sowie die umliegenden Städte ebenfalls gut erreichbar.

Die attraktive Verbindung aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Nahversorgung und guter Verkehrsanbindung macht den Heiderhof zu einer gefragten Wohnlage für Familien, Paare und Berufspendler.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 1990
- Fußbodenheizung
- 2 Balkone in Süd- und Ostausrichtung
- Elektrische Jalousien
- Fenster in 3-Fach-Verglasung
- Eigener Keller zur Wohnung
- Moderne Einbauküche
(bereist im Kaufpreis enthalten)
- Personenfahrstuhl
- Speiseaufzug innerhalb der Wohnung
- PKW-Tiefgaragenstellplatz: 15.000,00 €
(nicht im Kaufpreis enthalten).
- Möglichkeit, einen zweiten Tiefgaragenstellplatz anzumieten

Modernisierungen:

- 2027 Gegensprechanlage mit Videoschaltung
- 2023 Austausch und Erneuerung aller Fenster in 3-Fachverglasung
- 2015 neue Einbauküche

- Hausgeld Wohnung 460,00 € / Monat
- Hausgeld Tiefgarage 33,00 € / Monat

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten.Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 2,975 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln
Fax: 0221-57080089
Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll,

so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Großer Wohnbereich



Lichtdurchflutet



Viel Raum



1. Balkon Südausrichtung

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



2. Balkon Ostausrichtung



Traumhafte Einbauküche



Ist im Kaufpreis enthalten!



Wannenbad

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Modern & gepflegt



Elternschlafzimmer



Kinder- oder Arbeitszimmer



Eingangsbereich Wohnung

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

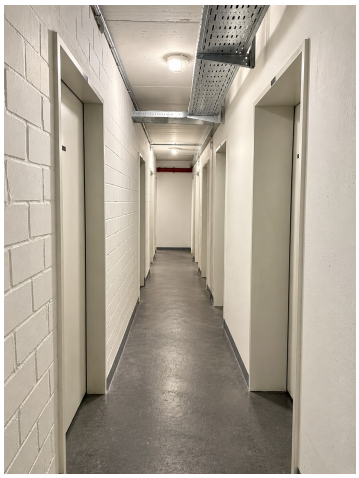
Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Sehr gepflegtes Treppenhaus



Moderner Fahrstuhl



Sehr gepflegte Keller



Tiefgarageneinfahrt

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Eigener PKW-Stellplatz



Zusätzlicher PKW-Stellplatz zur Anmietung



Auszeichnung-Capital 2025



Auszeichnungen - Cityhouse Immobilien

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN



Grundriss 3. Etage

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN



Grundriss 4. Etage

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de