



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé  
**Gut geschnittene 4-Zimmer-ETW in Beuel**  
**Mitte \*provisionsfrei\***

Objekt-Nr.:  
66272-DBI88



## Wohnung zum Kauf

Gut geschnittene 4-Zimmer-ETW in Beuel Mitte \*provisionsfrei\*

**Kaufpreis**  
152.000 €

 88 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 1923  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	152.000 €
	Hausgeld	199 €

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 66272-DBI88

**Weitere Flächen** Wohnfläche (ca.) 88 m<sup>2</sup>  
Zimmer 4

**Räume und Flure** Etage 2  
Anzahl Wohneinheiten 5

**Weitere Informationen** verfügbar ab VB  
Vermietet ✓

**Zustand und Bauart** Kategorie Standard  
Baujahr 1923  
Zustand gepflegt  
Unterkellert Ja

**Ausstattungsdetails** Bad mit Wanne, Fenster

Boden	Linoleum
Gartennutzung	✓
Wasch/Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Etagenheizung
-----------------	-------------	---------------

## Beschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Eigentumswohnung in Bonn-Beuel!

Wichtige Information vorab: Die Wohnung ist seit dem 01.03.1990 vermietet. Da es sich um den Erstverkauf nach Umwandlung zu Wohnungseigentum handelt, greift hier die sogenannte Kündigungssperrfrist. Diese besagt, dass eine Eigenbedarfskündigung erst nach Ablauf von 5 Jahren nach Umschreibung im Grundbuch erfolgen darf. Dann wiederum ist aufgrund der Dauer des Mietverhältnisses eine Kündigungsfrist von 9 Monaten einzuhalten. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss eines 5-Parteienhauses.

Nach betreten der Wohnung führt Sie die Diele zu den folgenden Räumen:

- \*Küche
- \*Schlafzimmer 1
- \*Schlafzimmer 2 mit angrenzendem Abstellraum
- \*Gäste-WC

## \*Wohnzimmer

Vom Wohnzimmer gelangen Sie in das dritte Schlafzimmer oder in das großzügige Tageslichtbadezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Zudem gibt es neben der Wohnungseingangstüre noch einen Raum, in dem sich die Gastherme für diese Wohnung befindet.

Im Kellergeschoss ist der Wohnung ein abschließbarer Kellerraum zugeordnet. Zudem gibt es eine Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner und genügend Platz zum Wäsche trocknen. Über eine Kelleraußentüre können Sie von der Waschküche auch in den Garten gelangen. Die gesamte Gartenfläche ist unterteilt und den verschiedenen Wohnungen zugeordnet. Die der Wohnung-Nr. 05 zugeordnete Gartenfläche können Sie dem Plan in der Teilungserklärung entnehmen. Gerne zeigen wir Ihnen die zugeordnete Gartenfläche bei einer Besichtigung.

Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung - es gibt jedoch genügend kostenlose Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gastherme, sodass in der Betriebskostenvorauszahlung keine Heizkosten inkludiert sind, sodass die Bewohner selber einen Gas-Vertrag abschließen.

## Ausstattung

Die letzte Mieterhöhung wurde zum 01.12.2021 gültig.

Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 84/352.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2022: 39.408,19 EUR. Der Anteil dieser Wohnung an der Gesamt-Instandhaltungsrücklage des Gebäudes beträgt 9.404,24 EUR (Stand 31.12.2022).

Das Hausgeld beträgt gemäß dem Wirtschaftsplan 2023/2024 pro Monat 198,86 EUR. Hiervon können rd. 106 EUR auf die Mieter umgelegt werden. Die übrigen, nicht-umlagefähigen 97 EUR setzen sich zusammen aus Verwaltergebühr, Kontoführungsgebühren und sonstigen Kosten (rd. 37 EUR) sowie Zuführung in die Instandhaltungsrücklage (rd. 60 EUR).

Überzeugen Sie sich selbst:

- + Zentrale Lage in Beuel
- + Gute kostenlose Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude
- + Solide Instandhaltungsrücklage
- + Neuwertige Gebäude-Hauseingangstüre
- + Zugeordneter Gartenanteil
- + Überarbeitete Fassade mit leichter Dämmung
- + Langfristige Mieter
- + Gäste-WC
- + Abstellraum in Wohnung und im Keller

- Einfache Ausstattung

## Lage

53225 Bonn - Limpericher Str. 122

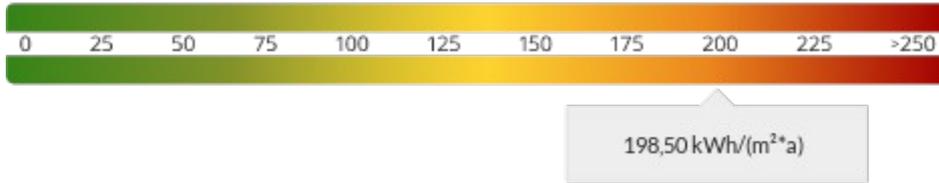
Die Limpericher Straße verläuft parallel zur Rudolf-Hahn-Straße und ist infrastrukturell

hervorragend angebunden.

Sowohl Bushaltestelle (Linie 607, 284 m Entfernung) als auch S-Bahn-Haltestelle (Linie 62, 452 m) sind in fußläufiger Nähe und bieten jeweils eine Direktverbindung zum Bonner Hauptbahnhof.

Die Rheinpromenade ist nur 900 m entfernt. Auch Supermärkte, Ärzte, Kinderspielplätze etc. finden Sie in der direkten Umgebung und ein Fußballplatz liegt direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

## Energiebedarfsausweis



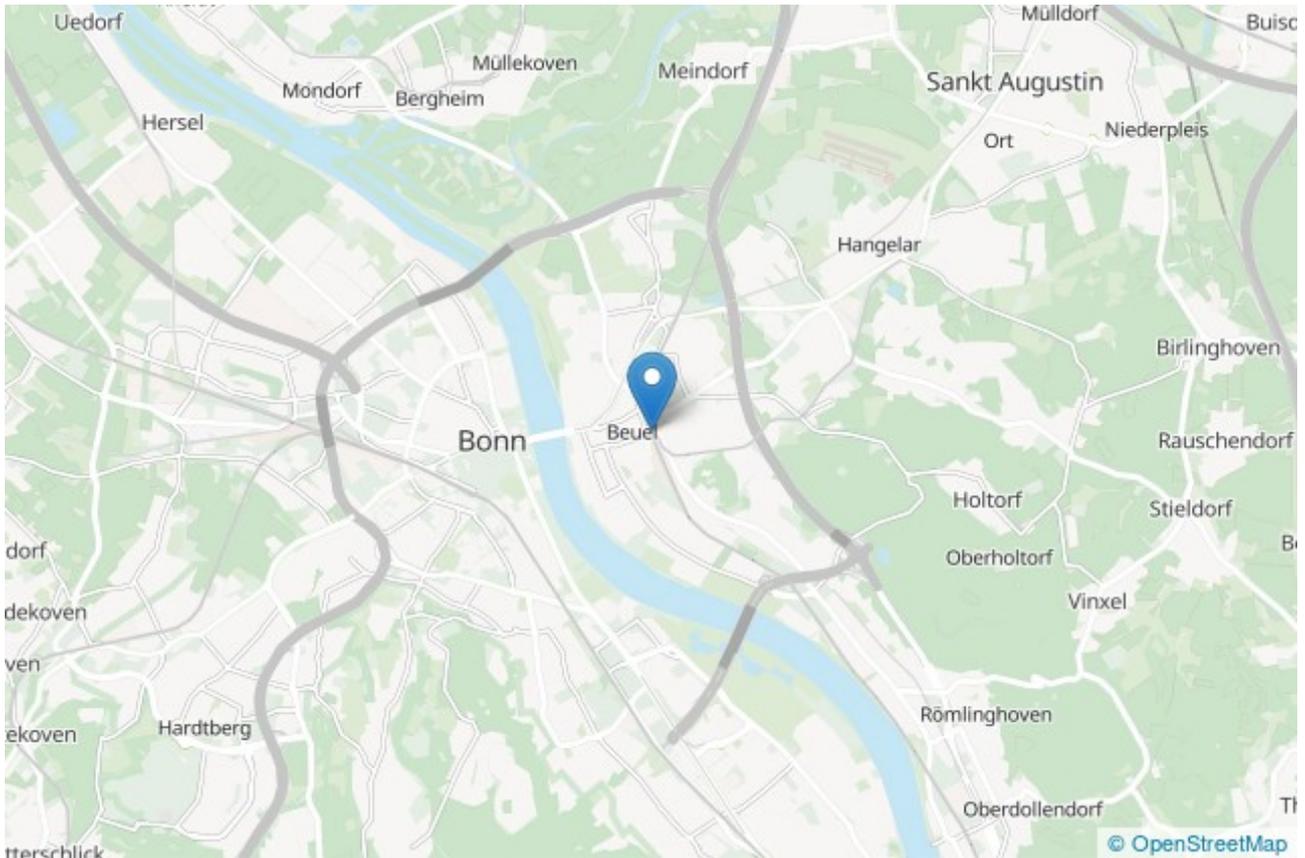
<b>Endenergiebedarf</b>	198,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Gültig bis</b>	16.07.2032

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Carola Bennerscheid
<b>Telefon</b>	02244- 870 975
<b>Ort</b>	53639 Königswinter-Oberpleis
<b>E-Mail</b>	info@villenmakler.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.schnorrenberger.de">https://www.schnorrenberger.de</a>

## Lage und Umgebung

53225 Bonn - Beuel





Außenansicht



Hauseingang



Grundriss