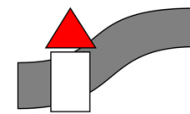


## Exklusive Eigentumswohnung in der Rosenberg - Erdgeschoss mit Terrasse und modernem Komfort



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66272-DKD105

## Objektbeschreibung

Erleben Sie Wohnen in einer einzigartigen Atmosphäre! Diese exklusive Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss der geschichtsträchtigen Rosenberg in Bonn, einem Anwesen mit beeindruckender Architektur und einer Historie, die bis ins Jahr 1831 zurückreicht. Die Rosenberg wurde 2009 umfassend saniert und verbindet heute historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt im Erdgeschoss des Anwesens und vereint modernes Design mit einer durchdachten Raumaufteilung. Besonders einladend ist die großzügige Terrasse, die über den Wohnbereich zugänglich ist – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der Haupteingang der Rosenberg ist über wenige Treppenstufen erreichbar. Von dort gelangen Sie in den stilvollen Eingangsbereich des Hauses, wo sich auch die Briefkästen befinden. Nur wenige weitere Stufen führen Sie direkt zur Wohnung. Die Wohnung empfängt Sie mit einer Diele, die als zentraler Verteiler zu den einzelnen Räumen dient. Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung: Helle, freundliche Räume mit bodentiefen Fenstern schaffen eine einladende Atmosphäre und bieten direkten Zugang zur großzügigen Terrasse. Die moderne Einbauküche in Weiß ist nahtlos in den Wohnbereich integriert und überzeugt mit viel Platz sowie mit hochwertiger Ausstattung. Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Raum für Ruhe und Erholung, während zwei weitere Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Komplettiert wird die Wohnung durch zwei stilvoll gestaltete Badezimmer: Ein großzügiges Hauptbad mit Badewanne, bodentiefer Dusche und modernen Armaturen sowie ein zusätzliches Gäste-Bad mit Dusche und Handtuchheizung, das zusätzlichen Komfort bietet. \*Fortsetzung folgt bei Ausstattung

## Lage

In einer ruhigen und gehobenen Wohngegend von Bonn befindet sich diese exklusive Wohnanlage, die durch ihre beschauliche und sichere Atmosphäre Ruhe und Komfort verspricht. Besonders hervorzuheben ist die exzellente Gesundheitsinfrastruktur. In unmittelbarer Nähe befindet sich das St. Franziskus Hospital, nur etwa 400 Meter entfernt, das umfassende medizinische Versorgung garantiert. Die Nähe zu weiteren Kliniken und Arztpraxen sichert eine ausgezeichnete medizinische Betreuung. Für den täglichen Bedarf stehen hochwertige Einkaufsmöglichkeiten bereit. In etwa fünf Minuten erreicht man den nahegelegenen REWE-Markt, Lidl und DM. Diese kurzen Wege machen den Einkauf auch ohne Auto einfach und bequem. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet Kottenforst an und es ist ein direkter Zugang vorhanden. Die Umgebung ist zudem von einer Vielzahl kultureller Einrichtungen geprägt, darunter das Haus der Geschichte, das in etwa 15 Minuten bequem zu erreichen ist und stets ein vielfältiges und interessantes Programm bietet. Ein exzellentes öffentliches Verkehrsnetz sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile Bonns. Bushaltestellen sind in weniger als 700 Metern zu finden. Für weitere Reisen oder den Besuch von Angehörigen bietet der internationale Flughafen Köln/Bonn eine gute Anbindung, er ist etwa 30 km entfernt. Die Anbindung an die Autobahn ist von hier aus ebenfalls hervorragend, mit der nächsten Auffahrt (A565) nur ca. 2 km entfernt. Diese Kombination aus Nähe zu wichtigen Einrichtungen und einer ruhigen Wohnlage macht die Immobilie zu einem idealen Ort für alle, die Wert auf Komfort und hochwertige Lebensqualität legen.

## Ausstattung

\*Fortsetzung Diese Wohnung kombiniert stilvolles Wohnen in einem historischen Ambiente mit den Annehmlichkeiten moderner Architektur. Die Rosenberg, umgeben von Natur und mit einer einmaligen Aussicht vom Anwesen, ist ein Ort, der Geschichte und Eleganz perfekt miteinander verbindet. Hier wohnen Sie in einem Stück Bonner Geschichte – ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen. Ihrer neuen Eigentumswohnung (Wohnung-Nr.10, ursprünglich 5 & 10 - wurden zusammengelegt) sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: \*Garten- und Terrassenfläche-Nr. 10 \*Garage-Nr. 37 & 38 Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 107 / 10.000 für die Eigentumswohnung-Nr. 10. Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 14 / 10.000 für den Garagenstellplatz Nr. 37. Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 14 / 10.000 für den Garagenstellplatz Nr. 38. Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2023: 139.697,01 €. Der Anteil dieser Wohnung sowie der beiden Tiefgaragenstellplätze an der Gesamt-Instandhaltungsrücklage des Gebäudes beträgt 2.666,57 € (2.358,04 € Wohnung-Nr. 10 + 308,53 €, Stand 31.12.2023). Das monatliche Hausgeld der Wohnung beläuft sich aktuell auf 584 €. Hiervon sind 413 € auf einen etwaigen Mieter umlagefähig. Die Differenz beinhaltet u. a. die Hausverwaltervergütung und die Zuführung in die Instandhaltungsrücklage. Das monatliche Hausgeld der Tiefgaragenstellplätze beläuft sich auf 66 € (je 33 € pro Stellplatz). Hiervon sind 28 € auf einen etwaigen Mieter umlagefähig. Die Differenz beinhaltet u. a. die Hausverwaltervergütung und die Zuführung in die Instandhaltungsrücklage. Überzeugen Sie sich selbst: + Exklusive Wohnanlage mit traumhaftem Park und Blick über Bonn + Kernsaniert 2009 + Heizung = eigenes Holzpellets-Kraftwerk für die Wohnanlage + Nur wenige Treppenstufen / Aufzug + Eigene Terrasse mit Garten / Hang zum bepflanzen + Kellerraum + Doppelter Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Garagenter + Einbauküche

## Bilder































