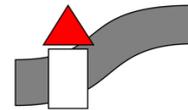


**\*Provisionsfrei\* Erdgeschoss-Wohnung in Bonn-Holzlar**



**Ihr Ansprechpartner**

Schwelme Immobilien



**Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

**Objektdaten**

**Objektnummer** 66272-DHH71

## Objektbeschreibung

In der begehrten Wohngegend von Bonn-Holzlar erwartet Sie diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1977. Die Wohnung bietet auf 74,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ideale Raumaufteilung und zahlreiche Vorzüge, die sie zu einer interessanten Option sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer machen. Die Wohnung umfasst zwei gemütliche Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon sowie eine separate Küche. Das Badezimmer ist innenliegend und mit WC, Wanne und Waschbecken ausgestattet. Ergänzt wird das Angebot durch einen zugehörigen Kellerraum im Untergeschoss des Gebäudes. Auf dieser Etage befindet sich auch die Waschküche. Eine Unterbringung der Waschmaschine in der Küche ist denkbar, sodass Sie hierfür nicht extra die Treppe in das Untergeschoss nutzen müssen. Die Wohnung ist seit September 2015 vermietet. Eine etwaige Kündigungsfrist bzgl. Eigenbedarf beläuft sich daher auf 9 Monate. Die Kündigung ist möglich ab der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Die Mieter würden sich jedoch freuen, weiterhin in der Wohnung wohnen zu können. Ihrer neuen Eigentumswohnung sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: \*Balkon-Nr. 2 \*Abstellraum-Nr. 2 Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 13,8582 / 100 für die Eigentumswohnung-Nr. 2. Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2023: 8.029,29 €. Der Anteil dieser Wohnung an der Gesamt-Instandhaltungsrücklage des Gebäudes beträgt demnach 1.112,72 € (Stand 31.12.2023). Das monatliche Hausgeld beläuft sich inkl. Heizkosten aktuell auf 283,61 €. Hiervon können rd. 247 € auf den Mieter umgelegt werden. Die übrigen rd. 36 € setzen sich zusammen aus der Hausverwaltungsvergütung und die Zuführung in die Instandhaltungsrücklage.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Wohngegend in Bonn-Holzlar, einem charmanten Stadtteil, der eine gelungene Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Lebensstil bietet. Die beschauliche Straße, in der das Objekt gelegen ist, vermittelt durch ihre grüne Umgebung und gepflegten Wohnhäuser ein einladendes und familienfreundliches Ambiente. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in ca. 150 Metern Entfernung, die regelmäßige Verbindungen zum Bonner Stadtzentrum und Umgebung bieten. Die Erreichbarkeit der Autobahn A59 ist in ca. 10 Autominuten gegeben, während der nächstgelegene internationale Flughafen Köln/Bonn in rund 20 Fahrminuten erreichbar ist. Für den täglichen Bedarf befinden sich bedeutende Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Ein Penny-Supermarkt ist nur ca. 100 Meter entfernt, während die Anbindung durch weitere Einzelhandelsmöglichkeiten und eine Postfiliale in ca. 400 Metern für zusätzlichen Komfort sorgt. Familien mit Kindern werden die Nähe zu den Bildungseinrichtungen schätzen, mit einer Kindertagesstätte und einem Kindergarten in ca. 300 Metern Entfernung. Für Freizeitaktivitäten im Freien bietet der nahegelegene Siebenwegekreuzplatz, nur rund 100 Meter entfernt, eine ideale Gelegenheit zur Erholung und Betätigung. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihren ausgewogenen Mix aus Nähe zur Natur und guter Verkehrsanbindung, die es ermöglicht, sowohl ein ruhiges Wohnen als auch die Vorteile eines städtischen Lebensstils zu genießen. Hier finden Sie ein Zuhause in einer gut vernetzten und harmonischen Gemeinschaft.

## Ausstattung

Überzeugen Sie sich selbst: + nur 2 kleine Stufen bis zum Hauseingang + Balkon + Gegensprechanlage + Einbauschränke im Flur + Langjährige Mieter + Fassade wurde nachträglich gedämmt + Die Fenster in dieser Wohnung wurden vor ca. 10 Jahren erneuert + Keller-Raum + Laut Energieausweis Energie-Effizienzklasse C (98 kWh/m<sup>2</sup>a) - kein eigener PKW-Stellplatz (ausreichend Parkmöglichkeiten in direkter Umgebung)

## Bilder

















