

Bonn / Hardtberg

# VERKAUFT! - 1-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne in beliebter Lage

Objektnummer: 24024010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24024010
Wohnfläche	ca. 39 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1966

Kaufpreis	120.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

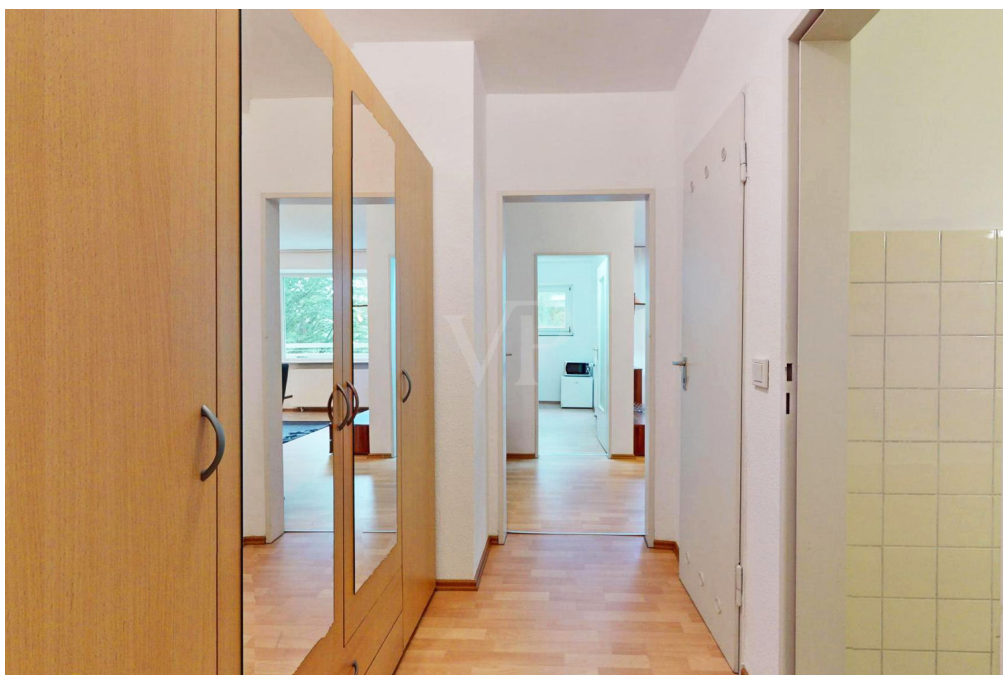
Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	24.08.2028	Endenergieverbrauch	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Fernwärme	Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

## Die Immobilie





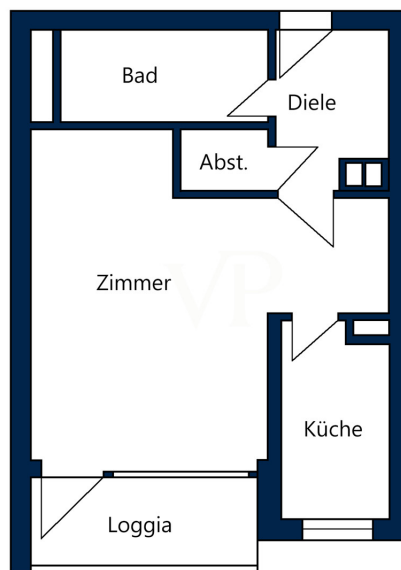
Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine gepflegtes 1-Zimmer-Appartement aus dem Jahr 1966 mit einer Wohnfläche von ca. 39 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Über einen Aufzug ist die Wohnung bequem zu erreichen. Im Inneren erwartet Sie ein sehr gut geschnittener Wohn-/Schlafraum mit Zugang zu einer Loggia. Die Loggia bietet Platz für gemütliche Stunden an der frischen Luft und einen schönen Blick ins Grüne. Ein kleiner Flur, ein Bad mit Badewanne sowie eine kleine, bereits eingerichtete Küche runden das Angebot ab. Dank der durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung genügend Platz für entspanntes Wohnen. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Ein Fahrradabstellraum sowie eine Waschmaschine mit Münzautomaten stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Stellplätze befinden sich vor und neben dem Gebäude. Die Lage der Wohnung ist zentral und verkehrsgünstig. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die eine kompakte und praktische Wohnung suchen, als auch als attraktive Kapitalanlage zur Vermietung. Insgesamt präsentiert sich das Objekt als ideales Domizil für Singles, die eine kompakte und pflegeleichte Wohnung suchen. Durch die praktische Ausstattung und die zentrale Lage ist die Wohnung sofort bezugsfertig und bietet gleichzeitig eine gute Vermietungsmöglichkeit. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

## Alles zum Standort

Der Hardtberg ist mit einer Fläche von 11,94 km<sup>2</sup> der kleinste Bonner Stadtbezirk. Er besteht aus den Stadtteilen Duisdorf, Lengsdorf, Brüser Berg und Hardthöhe. Dank seiner guten Infrastruktur mit einem breiten Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot ist Hardtberg ein aufstrebender Stadtbezirk. Neben dem Bundesverteidigungsministerium ist Hardtberg Standort des Bundeslandwirtschaftsministeriums, des Bundesgesundheitsministeriums, der Bundeswirtschaftsministeriums und des Bundesfamilienministeriums. Auch die Nähe zu weiteren großen Arbeitgebern macht den Hardtberg zu einem beliebten Wohn- und Arbeitsort. Der Stadtbezirk verfügt über sieben Grund- und Hauptschulen, drei Förderschulen, zwei Realschulen, zwei Gymnasien sowie ein Berufskolleg (Rhein-Sieg-Kreis) und eine Zweigstelle der Volkshochschule der Bundesstadt Bonn. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Drogerien, Ärzte, Apotheken etc. befinden sich im Umkreis von wenigen hundert Metern. Im Osten des Stadtteils verläuft die Bundesautobahn 565 mit den Anschlussstellen Bonn-Lengsdorf und Bonn-Hardtberg. Entlang des Hardtbergs verläuft der Konrad-Adenauer-Damm, eine autobahnähnliche Straße, die Teil der Nordwestumgehung Bonns ist. Westlich des Hardtbergs verläuft die Bundesstraße 56 und hier befindet sich auch die Trasse der Voreifelbahn mit dem Haltepunkt Bonn-Duisdorf. Langfristig ist eine Straßenbahnlinie vom Bonner Hauptbahnhof zur Hardthöhe (Westbahn) geplant, die die bestehenden Busverbindungen teilweise ersetzen soll.

Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Fernwärme Dampf. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24024010 - 53123 Bonn / Hardtberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 Bonn  
E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)