

**Bonn-Duisdorf! Neubau-Erstbezug! Hochwertige, barrierefreie 2-Zimmer-Mietwohnung mit großzügigem Zuschnitt und breitem Balkon! TG-Stellplatz (optional) (NG 4284)**

Ihr Ansprechpartner  
**Nicolas Gerth**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: anfrage@zeitundwert.de



<b>Kaufpreis</b>		<b>Miete*</b>	795,- €
<b>Baujahr</b>	2022	<b>Nebenkosten</b>	225,- €
<b>Wohnfläche</b>	58.32 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	1	<b>Provision</b>	-

*\*Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

Bonn-Duisdorf! Hochwertige, barrierefreie 2-Zimmer-Mietwohnung mit großzügigem Zuschnitt, Balkon und eigenem TG-Stellplatz (NG 5031)

+++++

Sehr geehrte/r Mietinteressent/in, bevor Sie weiterlesen, beachten Sie bitte:

Unser Auftraggeber wünscht einen Mieter mit einwandfreier Bonität. Bitte reichen Sie Ihre Anfrage nur dann ein, wenn Sie diese Voraussetzung erfüllen und dies z.B. durch eine Schufa-Selbstauskunft belegen können, die spätestens zur Besichtigung vorgelegt wird.

+++++

**IMMOBILIE IM ÜBERBLICK**

Neubau-Erstbezug! Exklusive, modern ausgestattete 2-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon und vielen feinen Extras in gesuchter Wohnlage von Bonn-Duisdorf! Eigener Tiefgaragenstellplatz!

Baujahr 2021/22

Komfortabel und barrierefrei zugänglich; Lift zum 1. Obergeschoss

ca. 58,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf:

offenes Entrée / Diele, großzügiger Wohn-/ Essbereich mit Küchenzeile, Schlafzimmer, exklusives Badezimmer mit Stellfläche für Waschmaschine/Trockner und üppiger Sonnenbalkon

+ eigener Kellerraum

+Tiefgaragenstellplatz (optional für mtl. 85 Euro)

## BESCHREIBUNG

Das attraktive Gebäude in moderner Architektur wurde erst 2021/22 in ansprechender, massiver Bauweise mit Vollkeller und Tiefgarage durch das renommierte Bauunternehmen Pandion errichtet. Die carréeartige Gebäudeanlage besteht aus mehreren Einheiten mit jeweils separaten Hauseingängen.

Die gesamte Liegenschaft einschließlich der Außenanlagen präsentiert neuem, teils gerade in Fertigstellung befindlichem Gesamtzustand. Über die gepflasterte Zuwegung erreichen Sie den Hauseingang. Die elegante Haustüranlage mit integrierter Video-Gegensprechanlage vermittelt einen ersten Eindruck der hochwertigen Ausstattung.

Die angebotene 2-Zimmer-Mietwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Barrierefrei per komfortablem Lift gelangen Sie zur Wohnung.

Die Wohnung selbst zeichnet sich aus durch einen sehr gelungenen Grundriss, große und helle Räume sowie feine Extras.

Große Fenster/ Türen und weiß verputzte Wände sorgen in der gesamten Wohnung für weiche Lichtreflexe und betonen die transparente, großzügige Wohnkonzeption.

Alle Fenster und Balkontüren haben elektrisch gesteuerte Rollläden. Die Wohnungseingangstür ist eine hochwertige Sicherheitstür.

Zunächst betritt der Besucher die geräumige, edel mit warmen Mehrschichtparkett verlegte Eingangsdiele. Der gewählte Bodenbelag setzt sich in der ganzen Wohnung fort und sorgt so für ein ruhiges harmonischer Gesamtbild.

Die in der gesamten Wohnung unterlegte Fußbodenheizung bietet wohlige Fußwärme.

Der offen ineinander übergehende Wohn-/ Essbereich und der angrenzende Sonnenbalkon bilden ein gelungenes Raumentsemble - hier befindet sich der attraktive Mittelpunkt des täglichen Wohnens und Lebens!

Eine breite Fensterfront inkl. Balkontür zur Loggia lässt viel Licht tief in den Raum fallen und sorgt für eine hervorragende Belichtung und Belüftung.

Der großzügig bemessene Sonnenbalkon mit modernen WPC-Terrassendielen bietet Ihnen reichlich Platz für Grill, Outdoor-Lounge oder Tischgruppe.

Auch der vorgesehene Platz für die Küche bietet die Möglichkeit des unkomplizierten Zugangs auf den Sonnenbalkon - praktisch, wenn Sie z.B. hier bei einem Frühstück die frühen Sonnenstunden genießen wollen.

Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet.

Das Schlafzimmer weist einen ebenmäßigen Zuschnitt auf, der auch einem breiten Kleiderschrank mühelos Stellfläche bietet. Eine bodentiefe Fenster sorgt für viel Licht und Sonne.

Modern und geschmackvoll zeigt sich auch das hochwertige Badezimmer. Dieses ist halbhoch in modernen Anthrazit-Tönen gefliest. Die exquisite Ausstattung begeistert mit einer bodengleichen, begehbaren Dusche, einem Waschtisch, einer sinnvollen Ablage, Handtuchheizung und Hänge-WC.

Eine zweckmäßige Nische im Badezimmer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner vervollständigt das Bad.

Optional steht auch ein eigener Tiefgaragenstellplatz für monatlich 85,- Euro zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Kellerraum.

## FENSTER

Bi-Color (außen anthrazit / innen weiß) Kunststoff-Iso-Fenster (3-fach verglast) mit elektrischen Rollläden

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung auf Basis von Fernwärme

Energieausweistyp: Bedarfsausweis (Neubau)

Endenergiebedarf: nur 66 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: B

## NEBENKOSTEN

Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf 255,- Euro inkl. Heizkosten.

## BEZUG

Die Wohnung ist ab dem 01.09.2026 bezugsfrei. Nach Absprache mit dem derzeitigen Mieter ist auch ein früherer Einzug möglich.

## SONSTIGES

Der Vermieter legt Wert auf solide, bonitätsmäßig einwandfreie Mieter, die ein langfristiges Mietverhältnis anstreben und bereit sind, sich in eine ruhige, harmonische Hausgemeinschaft einzufügen.

Für diese Immobilie steht Ihnen auch ein virtueller- 360-Grad-Rundgang zur Verfügung! Sprechen Sie uns an oder schalten Sie sich diese Möglichkeit auf unserer Homepage selber frei.

## FAZIT

Wenn Sie eine exquisite barrierefreie Neubau-Wohnung suchen, die sich für Singles oder Paare eignet, sollten Sie sich diese Wohnung unbedingt anschauen.

Die hervorragende Infrastruktur von Bonn-Duisdorf, größtenteils gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar, rundet das Angebot gelungen ab.

## LAGE

Bonn-Duisdorf zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Bonns. Der Stadtteil beherbergt derzeit ca. 20.000 Einwohner und bietet neben einem hübschen Stadtkern auch eine umfassende Infrastruktur:

Breit gefächerte Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants, Kindergärten, Tagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich vor Ort und sind alle gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Musik, Theater) trägt mit zum hohen Wohnwert Duisdorfs bei. Die angrenzende Vorgebirge mit seinen zahlreichen Wäldern und Seen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Die wenige Kilometer entfernten Autobahnen (A555 / A565 / A61) bringen Sie in kurzer Zeit in alle Richtungen.

Der Bonner Hauptbahnhof und die S-Bahn Station Bonn-Duisdorf bieten Berufspendlern ideale Verbindungen nach Frankfurt und Köln.

## IHR ANSPRECHPARTNER

Nicolas Gerth steht Ihnen für Ihre Fragen oder einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung. Bitte senden Sie uns eine Mail an [nge@zeitundwert.de](mailto:nge@zeitundwert.de) oder schalten Sie sich selbstständig über unsere Homepage für den virtuellen Rundgang frei.

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

## Objektbilder

---

## Impressum

---

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260

Fax: +49 (0) 2235 / 929265

eMail: [impressum@zeitundwert.de](mailto:impressum@zeitundwert.de)

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705

Handelsregister: HRB 44235

Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

Erftkreis - Der Landrat

Willy-Brandt-Platz 1

D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.