

Dachgeschosswohnung in Bonn

**Neue Dachgeschosswohnung mit Flair
in Bonn - Achtung Steuervorteile
sichern!**



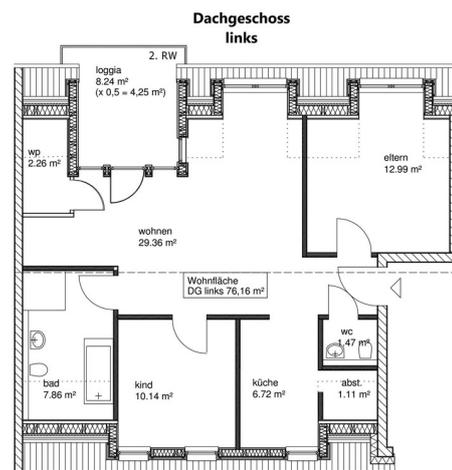
Objekt-Nr. BOETNB315IW
Dachgeschosswohnung

Verkauf: **433.500 €**

Ansprechpartner:
Raphael Scherf
Telefon: 0651 978780

53121 Bonn
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,14 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Achtung Steuervorteile durch neue degressive Abschreibung von 5 % sichern !

Hohe Heizkosten ? – Nein Danke ! Neue gut aufgeteilte Eigentumswohnung mit moderner Heiztechnik im KfW 55 Standard in gefragter Wohnlage in Bonn-Endenich

Sofort beziehbar - Neue Eigentumswohnung durch Aufstockung und energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses in gefragter Lage Bonn-Endenich mit guter Infrastruktur und viel Grün. Durch die hochwertige Außenisolierung, die 3-fach-Verglasung der Fenster und die moderne Beheizung mit wohnungsbezogenen Wärmepumpen in Verbindung mit Fußbodenheizung werden hier sehr niedrige Energiekosten bzw. Hausgeldkosten entstehen. Die Wärmepumpen haben auch für den Sommer eine Kühlfunktion zum Temperieren und für die Warmwasserbereitung. Jeder Nutzer kann entsprechend den persönlichen Bedürfnissen heizen oder kühlen und rechnet seine Kosten direkt ab. Hierdurch werden die Kosten eines Serviceunternehmens zur Heizkostenabrechnung gespart. Bei der Konzeption der Gebäude wurde besonderer Wert auf günstige Betriebskosten gelegt. Neben dem besonderen Heizsystem sind daher auch keine Aufzüge vorhanden. Der gute Energiestandard wird auch durch die Energieausweise mit der Klasse A + dokumentiert. Die neuen Wohnungen im Dachgeschoss wurden im KfW 55 Standard errichtet. Der Bestand wurde bis auf das Mauerwerk zurückgeführt. Das Dachgeschoß ist durch Aufstockung des vorhandenen Flachdachgebäudes vollständig neu entstanden. Alle Leitungen für Elektro, Heizung und Sanitär wurden vollständig erneuert. Gleichermaßen haben die Wohnungen einen neuen Estrich mit guten Schallschutzwerten erhalten. Alle Räume werden mit einer modernen Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung kostengünstig beheizt. Sie können bei der Versorgung der Wärmepumpen durch die vorhandenen 2 Stromzähler je Wohnung den günstigen Wärmepumpenstrom nutzen. Es ist eine gerechte Heizkostenzahlung garantiert. Ebenso wurden die Bodenbeläge, Fliesen, Türen, Sanitärgegenstände und Malerarbeiten werden vollständig erneuert. Jede Wohnung verfügt neben dem Bad über ein Gäste-WC bzw. ein zusätzliches Duschbad. Die Balkone haben attraktive Glasgeländer erhalten, die der Wohnanlage eine schöne Optik geben.

Die einzelnen Wohnungen wurden mit attraktiven hochwertigen Fliesen und hochwertigen Eiche-Parkettböden bzw. hochwertigen Vinylböden ausgestattet. Durch die hochwertige Sanierung und die interessante gefragte Lage ist eine hohe Wohnqualität gegeben. Zu jeder Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum. Ebenso sind je Haus ein Waschraum, Trockenraum sowie ein Fahrradraum vorhanden.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 16 im 3. Obergeschoß = Dachgeschoß des Hauses 11. Die Wohnung ist ein vollständiger Neubau. Sie besteht aus dem attraktiven Wohnraum mit Zugang zur teilweisen überdachten Loggia. Gegenüber des Wohnraumes ist die Küche mit Abstellraum angeordnet. Von der zentralen Diele erreichen Sie das geräumige Elternschlafzimmer, das schönen Kinderzimmer/Büro, das moderne Duschbad mit Fenster, das Gäste-WC sowie den Abstellraum.

Die Wohnfläche beträgt ca. 76,14 m². Über der Wohnung befindet sich zusätzlich ein Lagerspeicher.

Steuerlicher Hinweis Investoren Neubau: Die Wohnungen im Dachgeschoß sind steuerlicher Neubau und können entsprechend den im Wachstumschancengesetz aktuell beschlossenen Änderungen der degressiven Abschreibung nunmehr mit jährlich 5 % - bezogen auf den jeweiligen Buchwert/Restwert - abgeschrieben werden. Hierdurch können hohe Steuervorteile erzielt werden. Wir übernehmen keine steuerliche Beratung und keine Haftung für steuerliche Ziele. Hierzu informiert Sie Ihr Steuerberater umfassend.

Internet Das Objekt kann z.B. über Net Cologne mit Internet über die Cable Technik mit bis 1.000 Mbit Download und 100 Mbit Upload versorgt werden. Ebenso ist ein Glasfaseranschluß vorhanden.

Ausstattung

Sofort beziehbar - Neue Eigentumswohnung durch Aufstockung und energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses in gefragter Lage Bonn-Endenich mit guter Infrastruktur und viel Grün. Durch die hochwertige Außenisolierung, die 3-fach-Verglasung der Fenster und die moderne Beheizung mit wohnungsbezogenen Wärmepumpen in Verbindung mit Fußbodenheizung werden hier sehr niedrige Energiekosten bzw. Hausgeldkosten entstehen. Die Wärmepumpen haben auch für den Sommer eine Kühlfunktion zum Temperieren und für die Warmwasserbereitung. Jeder Nutzer kann entsprechend den persönlichen Bedürfnissen heizen oder kühlen und rechnet seine Kosten direkt ab. Hierdurch werden die Kosten eines Serviceunternehmens zur Heizkostenabrechnung gespart. Bei der Konzeption der Gebäude wurde besonderer Wert auf günstige Betriebskosten gelegt. Neben dem besonderen Heizsystem sind daher auch keine Aufzüge vorhanden. Der gute Energiestandard wird auch durch die Energieausweise mit der Klasse A + dokumentiert. Die neuen Wohnungen im Dachgeschoss wurden im KfW 55 Standard errichtet. Der Bestand wurde bis auf das Mauerwerk zurückgeführt. Das Dachgeschoß ist durch Aufstockung des vorhandenen Flachdachgebäudes vollständig neu entstanden. Alle Leitungen für Elektro, Heizung und Sanitär wurden vollständig erneuert. Gleichermäßen haben die Wohnungen einen neuen Estrich mit guten Schallschutzwerten erhalten. Alle Räume werden mit einer modernen Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung kostengünstig beheizt. Sie können bei der Versorgung der Wärmepumpen durch die vorhandenen 2 Stromzähler je Wohnung den günstigen Wärmepumpenstrom nutzen. Es ist eine gerechte Heizkostenzahlung garantiert. Ebenso wurden die Bodenbeläge, Fliesen, Türen, Sanitärgegenstände und Malerarbeiten werden vollständig erneuert. Jede Wohnung verfügt neben dem Bad über ein Gäste-WC bzw. ein zusätzliches Duschbad. Die Balkone haben attraktive Glasgeländer erhalten, die der Wohnanlage eine schöne Optik geben.

Die einzelnen Wohnungen wurden mit attraktiven hochwertigen Fliesen und hochwertigen Eiche-Parkettböden bzw. hochwertigen Vinylböden ausgestattet. Durch die hochwertige Sanierung und die interessante gefragte Lage ist eine hohe Wohnqualität gegeben. Zu jeder Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum. Ebenso sind je Haus ein Waschraum, Trockenraum sowie ein Fahrradraum vorhanden.

Das Angebot bezieht sich auf die Wohnung 16 im 3. Obergeschoß = Dachgeschoß des Hauses 11. Die Wohnung ist ein vollständiger Neubau. Sie besteht aus dem attraktiven Wohnraum mit Zugang zur teilweisen überdachten Loggia. Gegenüber des Wohnraumes ist die Küche mit Abstellraum angeordnet. Von der zentralen Diele erreichen Sie das geräumige Elternschlafzimmer, das schönen Kinderzimmer/Büro, das moderne Duschbad mit Fenster, das Gäste-WC sowie den Abstellraum.

Die Wohnfläche beträgt ca. 76,14 m². Über der Wohnung befindet sich zusätzlich ein Lagerspeicher.

Steuerlicher Hinweis Investoren Neubau: Die Wohnungen im Dachgeschoß sind steuerlicher Neubau und können entsprechend den im Wachstumschängengesetz aktuell beschlossenen Änderungen der degressiven Abschreibung nunmehr mit jährlich 5 % - bezogen auf den jeweiligen Buchwert/Restwert - abgeschrieben werden. Hierdurch können hohe Steuervorteile erzielt werden. Wir übernehmen keine steuerliche Beratung und keine Haftung für steuerliche Ziele. Hierzu informiert Sie Ihr Steuerberater umfassend.

Internet Das Objekt kann z.B. über Net Cologne mit Internet über die Cable Technik mit bis 1.000 Mbit Download und 100 Mbit Upload versorgt werden. Ebenso ist ein Glasfaseranschluß vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin !

Gerne sind wir Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Finanzierung behilflich.

Weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter www.scherf-immobilien.de

Lage

Bonn, Stadtteil Endenich. Es handelt sich um eine gefragte ruhige Wohnlage mit viel Grün und hohem Wohnwert. Die Endenicher "City" ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die beliebten Stadtteilzentren von Poppelsdorf und Endenich sowie der Venusberg sind fußläufig zu erreichen.

Ebenso ist die Universität mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

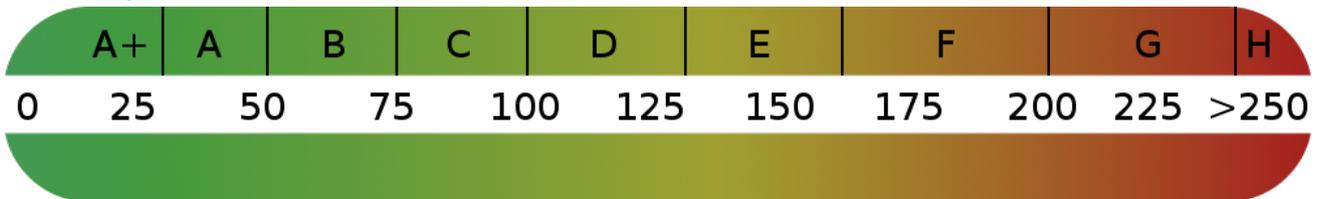
Bonn-Endenich liegt ca. 2 KM von der Bonner Innenstadt entfernt. Bonn-Endenich verfügt über gute Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten. Ebenso ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Mit den Anbindungen an die A 565 und B 56 ist Bonn-Endenich auch mit kurzen Wegen an zahlreiche Autobahnen angebunden.

Courtage

keine Provision für Käufer

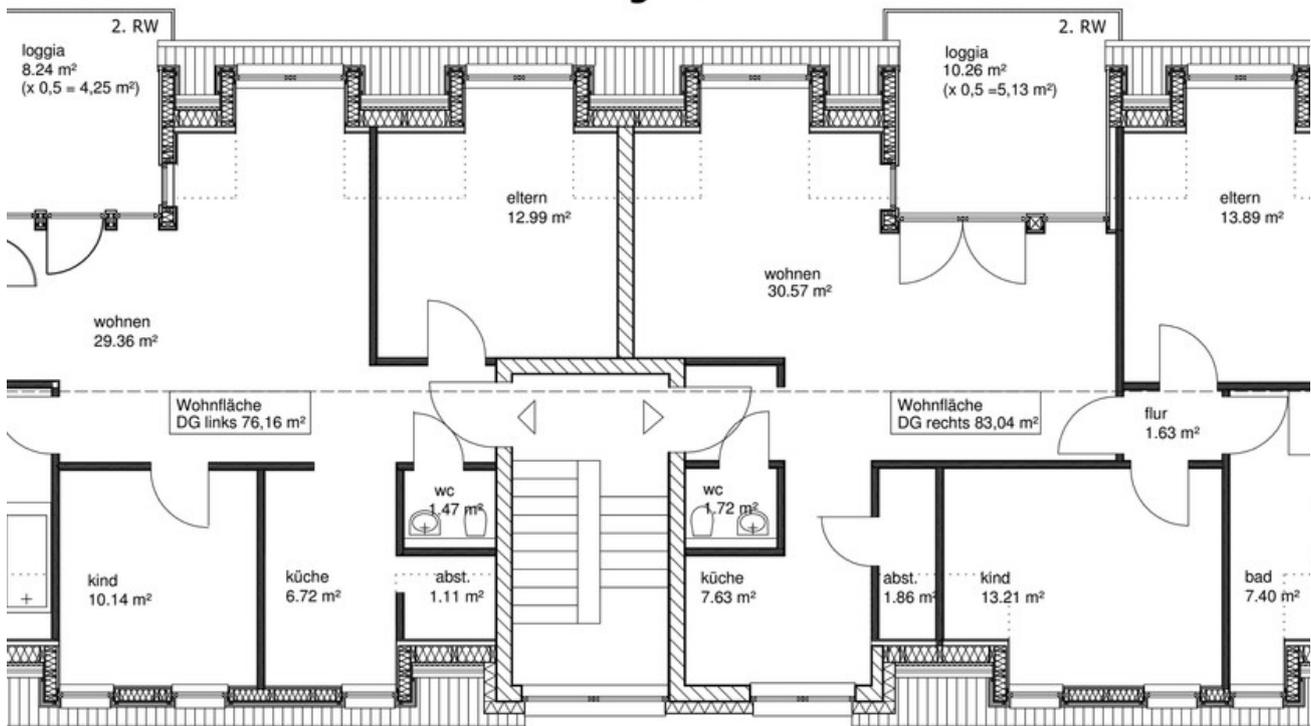
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,20 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie

Dachgeschoss



Dachgeschoss gesamt

Exposé - Galerie



Wohnen 7



Wohnen 2

Exposé - Galerie



Wohnen 3



Wohnen 6

Exposé - Galerie



Loggia



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Ansicht 3

Exposé - Galerie



Kindf 1



Schlafen

Exposé - Galerie



Fahrradbox



Treppe 1

Exposé - Galerie



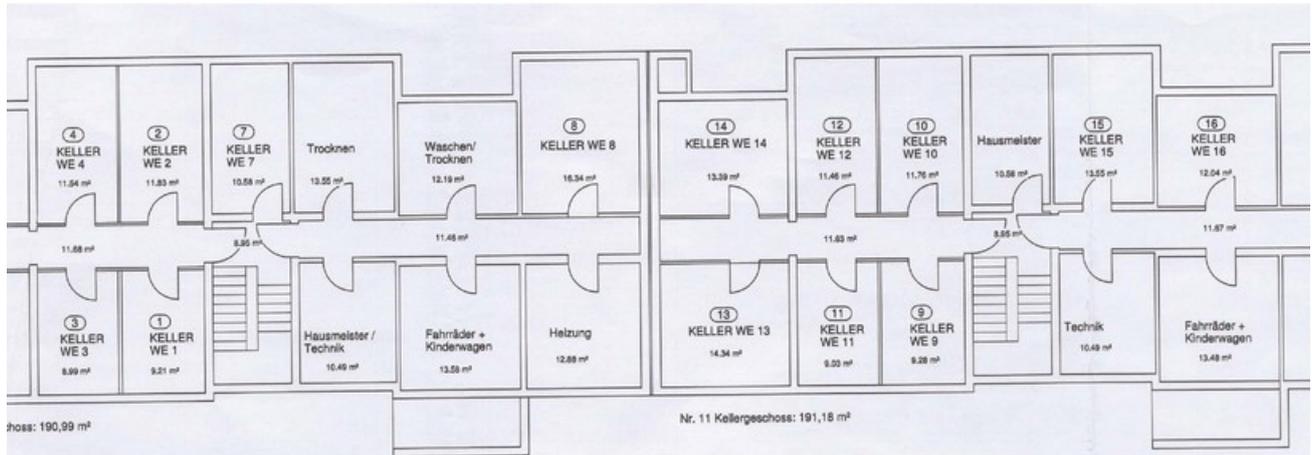
VAnsicht



Wohnen 4

Exposé - Galerie

Keller



Keller



Ansicht 5