

## Dachgeschosswohnung in Bonn

**Neue helle Dachgeschoßwohnung mit  
Flair und moderner Technik im  
Energiesparhaus Bonn**



Objekt-Nr. **BOETNB316**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **473.500 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

53121 Bonn  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,04 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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

Achtung Vermieter - hohe Steuervorteile durch Neubauabschreibung möglich !

Neue helle Dachgeschoßwohnung mit besonderem Flair und moderner Heiztechnik

## Ausstattung

Neue Eigentumswohnung mit besonderem Flair 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. Gleichermäßen erfolgt die Warmwasserbereitung über die Wärmepumpe entsprechend dem persönlichen Bedarf und rechnet diese 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. Die Wohnungen wurden 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 entsprechend dem persönlichen Wohlbefinden durch die modernen Wärmepumpen vom Typ Daikin beheizt bzw. temperiert. 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 (wie z.B. großzügige Duschen mit attraktiven Duschkabinen) und Maler-arbeiten werden vollständig erneuert. 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, ein Trockenraum sowie ein Fahrradraum mit separatem Zugang 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 Bad mit Dusche bzw. im Haus 13 mit Wanne und Dusche, das Gäste-WC sowie den Abstellraum. Die Wohnfläche beträgt ca. 83,04 m<sup>2</sup>.

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 im Objekt vorhanden, der noch aktiviert werden muss.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Vereinbaren Sie einen alternativen Besichtigungstermin !

Gerne sind wir Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Finanzierung behilflich.

Weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter [www.scherf-immobilien.de](http://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.

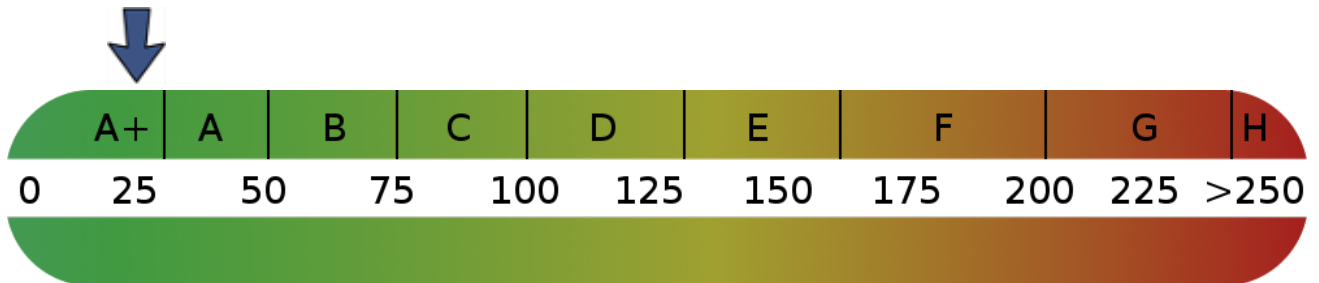
Bonn-Endenich liegt ca. 2 KM von der Bonner Innenstadt entfernt. Bonn-Endenich verfügt über gute Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten. Ebenso ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Mit den Anbindungen an die A 565 und B 56 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	26,30 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Treppe 2



# Exposé - Galerie

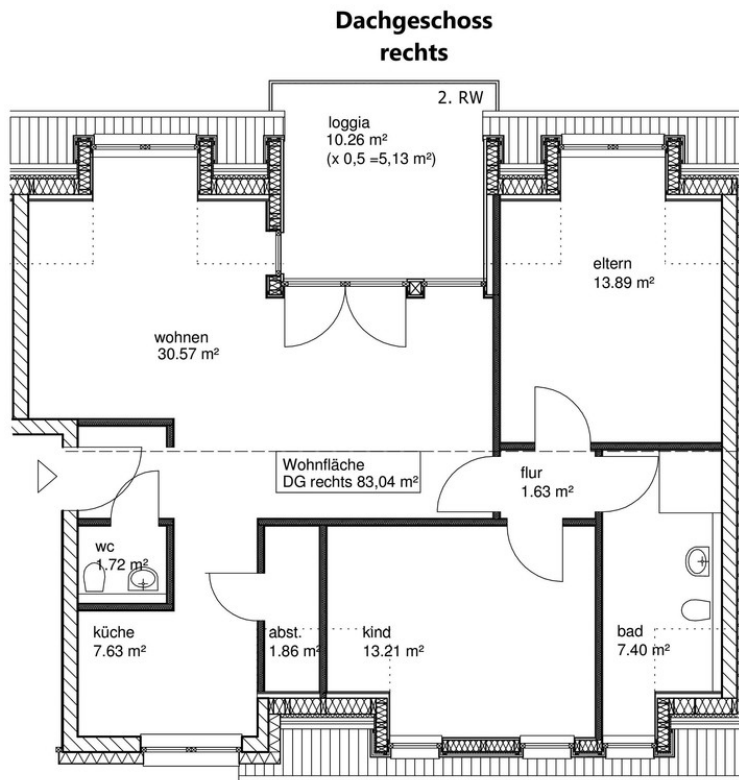


DG rechts



Dachgeschoß

# Exposé - Galerie



Wohnen 4

# Exposé - Galerie



Wohnen 1



Wohnen 2



# Exposé - Galerie



Wohnen 3



Vansicht 4



# Exposé - Galerie



Loggia 3



Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Wohnen 5



Bad 1

# Exposé - Galerie



Kochen 2



Kind 1



# Exposé - Galerie



Aussicht 4



Ansicht 2