

## Erdgeschosswohnung in Bonn

**Schöne Wohnung mit moderner Heiztechnik + Garten Bonn, KfW Darlehen + 18.000 EUR Zuschuß**



Objekt-Nr. ETNBBOKL710

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **518.300 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

53121 Bonn  
Nordrhein-Westfalen

Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,48 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hohe Heizkosten? – Nein Danke! Vollständig sanierte Eigentumswohnung mit moderner Heiztechnik im KFW 55 Energiesparhaus in gefragter Wohnlage in Bonn-Endenich - auf Wunsch Gartenanteil möglich -Zinsgünstige KFW Darlehen von bis zu 120.000 EUR ab 1,16 % sowie Tilgungszuschuss von 18.000 EUR möglich

## Ausstattung

Sanierung/Aufstockung von 2 Gebäuden mit attraktiven Eigentumswohnungen mit moderner Technik im KFW 55 Standard in gefragter Wohnlage Bonn-Endenich. 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 Warmwasserversorgung nach dem persönlichen Bedarf. Jeder Nutzer kann mit seiner Wärmepumpe entsprechend den persönlichen Bedürfnissen heizen oder kühlen und rechnet seine Kosten direkt mit dem Versorger seiner Wahl ab. Hierdurch werden die Kosten eines Serviceunternehmens zur Heizkostenabrechnung gespart. Bei der Konzeption der Gebäude wurde besonderer Wert auf günstige Betriebskosten gelegt. Der gute Energiestandard wird auch durch die Energieausweise mit der Klasse A + dokumentiert. Die Wohnungen wurden bis auf das Mauerwerk zurückgeführt. Das Dachgeschoß ist durch Aufstockung des Flachdaches vollständig neu entstanden. Alle Leitungen für Elektro, Heizung und Sanitär wurden vollständig erneuert. Ebenso 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 beheizt bzw. temperiert. Ebenso wird die Warmwasserversorgung durch die Wärmepumpe kostengünstig ausgeführt. Beim Stromversorger können Sie durch die vorhandenen 2 Stromzähler je Wohnung den günstigen Wärmepumpenstrom nutzen. Durch diese moderne Technik werden die Kosten eines Serviceanbieters für die Heizkostenabrechnungen erspart. 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 10 im Erdgeschoß des Hauses 11. Dieser Wohnung kann auf Wunsch ein Gartenanteil zugeordnet werden. Die Wohnung besteht aus dem attraktiven Wohnraum mit Zugang zum großzügigen Balkon. Bei einer Gartennutzung erfolgt von hier der Zugang in den Garten. Von der zentralen Diele erreichen Sie das geräumige Elternschlafzimmer, das schönen Kinderzimmer, ein Büro oder Kinderzimmer, die Küche mit vorgelagertem Essplatz. Das moderne Wannenbad, das Gäste-Duschbad sowie der Abstellraum vervollständigen das Angebot. Die Wohnfläche beträgt ca. 103,48 m<sup>2</sup>.

Es stehen vergleichbare Wohnungen in den anderen Wohngeschossen zur Verfügung.

Die Sanierung erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen des Programms KFW 261 – KFW Effizienzhaus 55. Bei diesem Programm haben Erwerber der Wohnungen die Möglichkeit

ein Darlehen in Höhe von bis zu 120.000 EUR zu einem Zinssatz ab 1,16 % mit einer Festschreibung von 10 Jahren und einem Tilgungszuschuß von 18.000 EUR zu erhalten.

Internetverbindungen: 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.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin

Gerne sind wir Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Finanzierung behilflich.

Die Sanierung erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen des Programms KFW 261 – KFW Effizienzhaus 55. Bei diesem Programm haben Erwerber der Wohnungen im Erdgeschoß, 1 Obergeschoß sowie 2. Obergeschoß die Möglichkeit ein Darlehen in Höhe der Höhe der nachgewiesenen energetischen Sanierungskosten von bis zu 120.000 EUR je Wohneinheit mit einer Festschreibung von 10 Jahren zu erhalten. Die Zinssätze richten sich nach dem Tilgungszeitraum und betragen derzeit: a) Bei einer Tilgung innerhalb von 10 Jahren 1,16 % b) Bei einer Tilgung innerhalb von 20 Jahren 1,86 % c) Bei einer Tilgung innerhalb von 30 Jahren 2,03 %. Die Zinssätze verändern sich entsprechend den Vorgaben der KFW.

Neben den günstigen Zinsen gewährt die KFW beim Programm 261 einen Tilgungszuschuss von 15 % der anerkannten Kosten für die energetische Sanierung bis zu maximal 18.000 EUR.

Die Förderung ist an keine Einkommensgrenzen gebunden. Ebenso ist eine Förderung sowohl bei Eigennutzung als auch bei einer Vermietung ohne persönliche Auflagen möglich. Durch diese Finanzierungsmöglichkeiten werden die monatlichen Aufwendungen erheblich gesenkt.

Die KFW Darlehen können über die jeweils finanzierende Bank mit dem Sitz in Deutschland beantragt und abgewickelt werden.

Die erforderliche Bestätigung des Energieberaters kann zeitnah erstellt werden. Die KFW-Förderung muss vor Abschluss eines Kaufvertrages beantragt werden. Lassen Sie sich beraten!

Der Verkauf erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

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

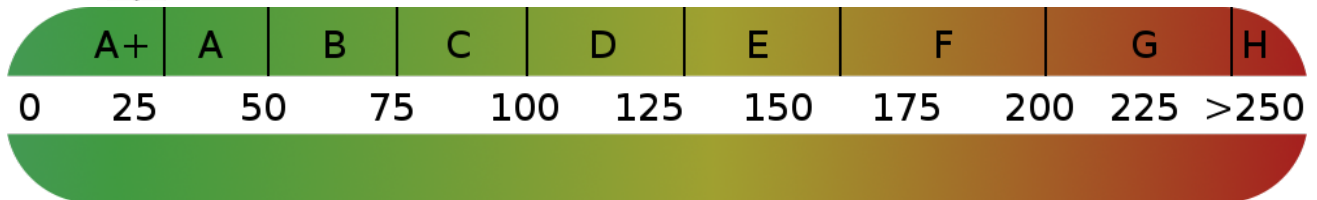
den Anbindungen an die A 565 und B 56 ist Bonn-Endenich auch mit kurzen Wegen an zahlreiche Autobahnen angebunden.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

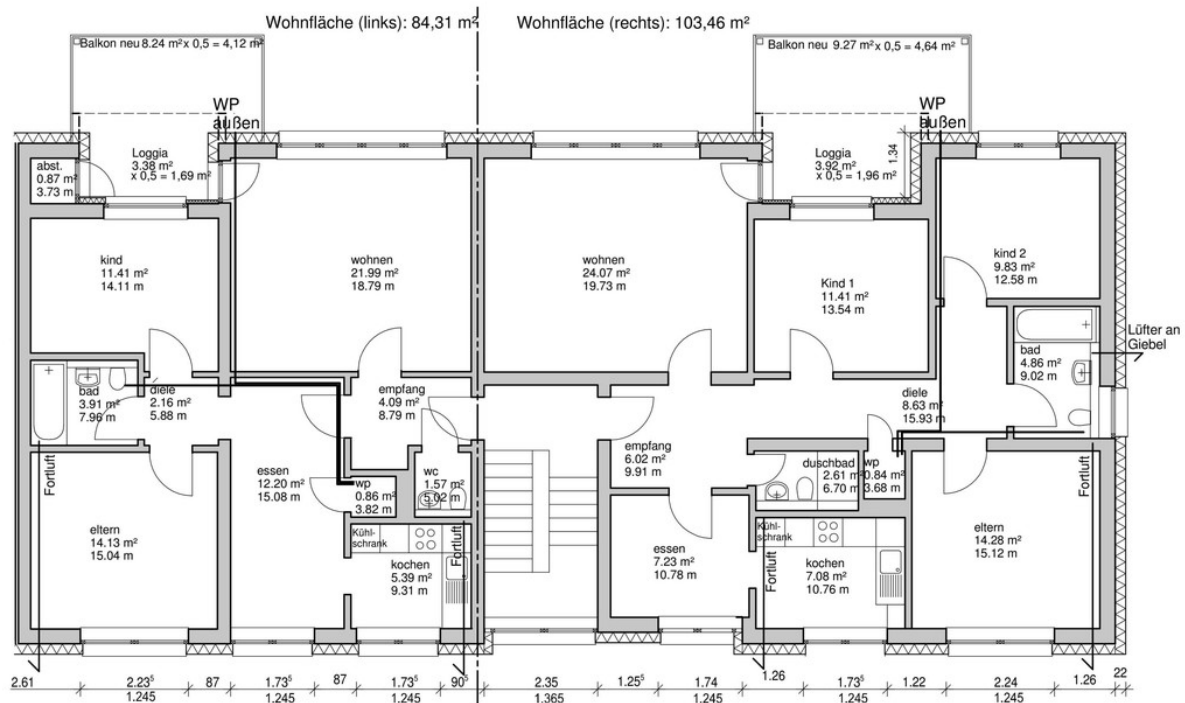
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,30 kWh/(m²a)



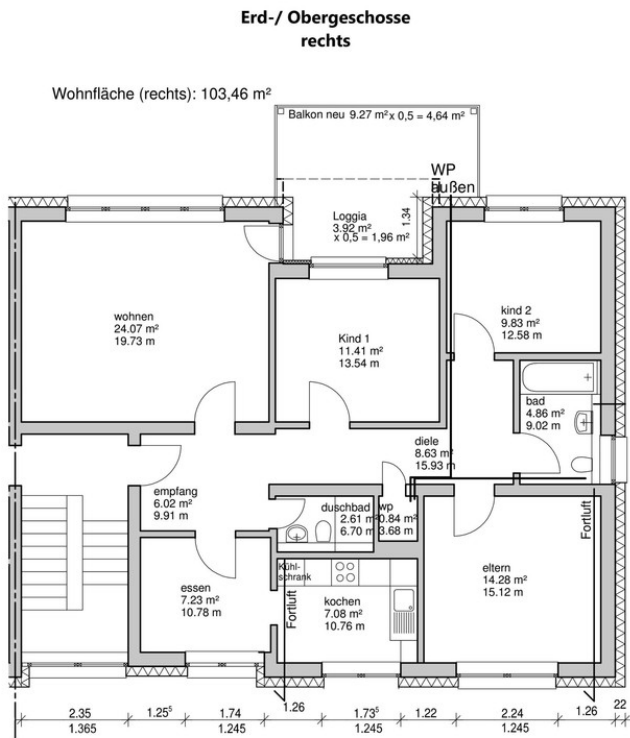
## Exposé - Galerie

### Erdgeschoss - 1. Obergeschoss - 2. Obergeschoss



EG - OG

# Exposé - Galerie



EG - OG



P1060173



Grundstück

# Exposé - Galerie



P1060176



P1060180



Wärmepumpe

# Exposé - Galerie



P1060170



Typ 2



# Exposé - Galerie



P1060182



P1060169

# Exposé - Galerie



P1060171



P1060177

# Exposé - Galerie



P1060178



Ansicht 3

# Exposé - Galerie



P1060181



Ansicht 4