



OBJEKT 133

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Bonn-Beuel – KfW-55

53227 BONN

**i|k Immobilien Kins GmbH**

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef  
Tel.: 02224-9814021 | Fax: 02224-9016479  
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

## Eckdaten

Baujahr:	2027
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 65,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	06.2027
Heizungsart:	Wärmepumpe
Etagenzahl:	3
Etage:	2
Zustand:	Erstbezug
Anzahl Badezimmer:	1
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Einbauküche vorhanden:	Nein
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Keller:	Nein
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Stellplatzanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Terrasse vorhanden:	Nein
Anzahl Schlafzimmer:	1
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Strom
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden
Energieeffizienzklasse:	A
Energie mit Warmwasser:	Ja
Stellplatzkaufpreis:	17.500,00 €

## Kaufpreis

385.000,00 €

### ijk Immobilien Kins GmbH

GF Sascha Oliver Kins  
 Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef  
 Tel.: 02224-9814021 | Fax: 02224-9016479  
 kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

## Provisionshinweis

PROVISIONSFREIE VERMARKTUNG

## Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins  
Geschäftsführer  
T: +49 2224 9814021  
kins@immobilien-kins.de

## Objektbeschreibung

Diese moderne Wohnung mit einer Wohnfläche von 62 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Neubau, der im Jahr 2027 fertiggestellt wird und insgesamt über drei Etagen verfügt. Die Wohnung selbst liegt auf der zweiten Etage (1.OG)

Zur Wohnung gehören ein Parkplatz und ein Balkon, auf dem man die Aussicht genießen kann. Die Energieeffizienzklasse A zeigt, dass hier auf nachhaltige Ressourcennutzung (KfW-55, Wärmepumpe, Fußbodenheizung) geachtet wird.

Die Wohnung erschließt sich über einen kleinen Verteilerflur, von dem aus man den kombinierten Wohn-/ Ess- und Küchenbereich, sowie das Duschbad und das Schlafzimmer erreicht.

Die offene Gestaltung des Wohn- und Essbereichs schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet viel Platz zum Entspannen, sowie den Zugang zum Balkon.

Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und verleihen der Wohnung Helligkeit.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die eine moderne und energiesparende Wohnung suchen, genauso wie für Kapitalanleger.

Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Ein Parkplatz direkt am Gebäude rundet das Angebot ab.

## Lage

Der Buchenweg befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Bonn-Beuel und verbindet angenehmes, grünes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer entspannten Nachbarschaft – ideal für alle, die Ruhe schätzen, ohne auf Stadtnähe zu verzichten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld. Das Beueler Zentrum sowie die Bonner Innenstadt sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell und bequem zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus- und Bahnverbindungen sorgen für eine schnelle Anbindung in alle Richtungen, während die Nähe zu den Bundesstraßen und Autobahnen eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglicht. Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen und Spazierwege zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, urbaner Nähe und ausgezeichneter Infrastruktur.

## Ausstattung

Neubau in Massivbauweise nach KfW-55-EE-Standard mit

- hochwertiger Dämmung
- 3-fach verglasten Fenstern (Schüco o. ä.)
- Elektrische Rollläden
- Video-Türsprechanlage
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Hochwertiger Bodenbelag aus Eiche-Fertigparkett (Landhausdielen)
- Naturstein-Fensterbänke
- Modernes Duschbad mit bodengleicher Dusche, großformatigen Fliesen und Marken-Sanitär (Grohe o. ä.)
- Balkon
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Wohnung
- SAT-Anschluss
- CAT-7-Netzwerkverkabelung

PKW- und Fahrradstellplätze vorhanden

Abstellräume im Nachbargebäude

Kein Aufzug, keine Einbauküche

## Sonstiges

Mit dem Bau wurde noch nicht begonnen, somit können die günstigen KfW-Kredite in Anspruch genommen werden.

Neben dieser Wohnung sind noch zwei weitere Wohnungen im Erdgeschoss (65qm) und im Dachgeschoss (53qm) verfügbar.



Außenansicht vom Buchenweg



Beispielbild - Wohnzimmer



Beispielbild - Küche/ Essen



Beispielbild - Schlafen



Beispielbild - Duschbad