

# Bonn-Friesdorf. 3 ZKB Balkon Erdgeschoss - **VONOVIA** provisionsfrei -

Ürziger Straße 16 - 53175 Bonn  
Objekt-ID: 158-035

provisions-  
frei



Ürziger Straße 18 (6)



Ürziger Straße 18 (7)

## Objektbeschreibung

Die solide 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhigen 6-Parteienhaus, Erdgeschoss rechts.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über ein Wohnzimmer mit Balkon, zwei Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, Küche und ein Tageslichtbad. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein großer Dachbodenanteil.

Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme, die sich in der Wohnung (Küche) befindet und wird vom Mieter/Bewohner selbst mit einem beliebigen Anbieter abgerechnet.

Die Wohnung ist langfristig vermietet (Mietbeginn 1997) und ist ausschließlich als Kapitalanlage zu erwerben. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 208,- Euro.

Miete: Euro 508,13,-

Betriebskostenvorauszahlung (Mieter): Euro 131,-

## Lage

Friesdorf ist ein Ortsteil der Bundesstadt Bonn am nördlichen Rand des Stadtbezirks Bad Godesberg. Nach Norden ist Friesdorf durch die unbebaute Trasse für eine nicht mehr mögliche Verlängerung der A 562 begrenzt, nach Osten durch die B 9, nach Süden endet der Ortsteil ca. 150 Meter hinter der Hochkreuzallee, nach Westen am Rheinhöhenweg.

Die Häuser sind von großzügigen ruhigen Grünanlagen umgeben. Das Zentrum Friesdorf ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Der beliebte Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur. Ärzte, Zahnärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar, ebenso die Kindergärten und Schulen. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls vorhanden.

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	179.900 €
Wohnfläche ca.	68 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3
Balkon	✓
Garten	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓
Wasch-/Trockenraum	✓

## Ausstattung

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand. Verschiedene Modernisierungsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren durchgeführt (z. B. Fassadenanstrich in 2017).

Die doppelverglasten Holzfenster und der zusätzliche Abstellraum auf dem Dachboden sowie ein Kellerraum runden dieses Angebot ab. Es stehen weitere Gemeinschaftsräume im Keller zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Therme in der Wohnung.

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

#Energieträger laut Energieausweis: Gas#

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	191 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	6.098 €

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Bezugsfrei ab</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1958
<b>Etage</b>	EG
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	133
	kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung (Strom)

## Kontakt

**Elmar Dülz**  
**Mittelrhein Immobilien Dülz**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Bopparder Str. 72**  
**56154 Boppard**

**E: [info@duelz.de](mailto:info@duelz.de)**  
**T: 06742 9414875**  
**M: 0163 6864447**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

## Weitere Bilder



Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.