

Bonn / Brüser Berg

# Einzigartig & Elegant - Moderne Dachgeschosswohnung mit idealer Raumaufteilung

Property ID: 25024004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## At a glance

Property ID	25024004	Purchase Price	259.000 EUR
Living Space	ca. 60 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2022
Year of construction	1982	Condition of property	Modernised
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	131.44 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.05.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## The property



Property ID: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## The property



Property ID: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## The property



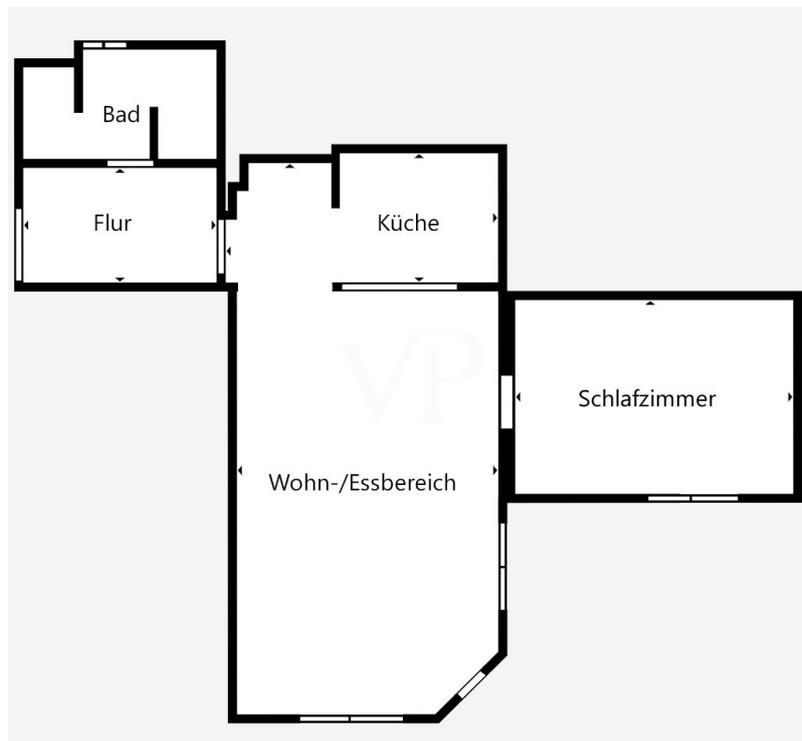
Property ID: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## The property



Property ID: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## A first impression

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept sowie eine exklusive Ausstattung.

Raumaufteilung und Ausstattung:

**Flur:** Der geräumige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum und heißt Sie mit seiner hochwertigen Gestaltung willkommen. Eingebaute Deckenspots sorgen für eine moderne Beleuchtung, die in verschiedenen Farben eingestellt werden kann und eine stimmungsvolle Atmosphäre schafft.

**Wohn-/Essbereich mit offener Küche:** Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch seine offene Gestaltung und ein modernes Ambiente. Die vorhandene Einbauküche in weiß Hochglanz bietet ausreichend Staufläche und ist mit einem Backofen ausgestattet. Ein Kühlschrank muss vom Mieter selbst mitgebracht werden.

**Schlafzimmer:** Das angrenzende Schlafzimmer bietet eine ruhige Rückzugsoase.

**Tageslichtbad:** Das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche ist ein Highlight der Wohnung. Ausgestattet mit exklusiven Villeroy & Boch Sanitäranlagen, Keuco Armaturen, einer Steinberg RainShower sowie einer Design-Handtuchheizung, lädt es zum Entspannen ein. Auch hier sorgen eingebaute Deckenspots mit verstellbarem, farbwechselndem Licht für eine angenehme Atmosphäre.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Echtholzböden ausgestattet, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Die Wände sind mit hochwertigem venezianischem Putz gestaltet und verleihen den Räumen eine elegante Note. Die Echtholzfenster sind mit Außenrollos versehen, und die Fensterscheiben wurden außen mit Sonnenschutzfolien beklebt, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein eigener Kellerraum bietet praktischen Stauraum. Zudem steht eine Gemeinschaftswaschküche zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt.

Die Wohnung ist aktuell für eine monatliche Nettokaltmiete von 830 EUR vermietet und bietet somit eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen mit luxuriösem Flair und bietet eine ideale

Umgebung für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf Stil und Qualität legen.

Property ID: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## All about the location

Der Brüser Berg ist ein Stadtteil der Bundesstadt Bonn und gehört zum Stadtbezirk Hardtberg. Dieser Stadtteil entstand ab 1974, wobei bei der städtebaulichen Gestaltung besonderer Wert auf das Zusammenleben der Menschen gelegt wurde. So gibt es neben einer Fußgängerzone zahlreiche Fußgängerbereiche, in die auch Spielplätze integriert sind. Der gesamte Stadtteil ist für Fußgänger nahezu autofrei. Durch die Nähe zu den Bundesministerien und -behörden in Bonn und seinem Stadtbezirk Hardtberg, insbesondere zum Bundesministerium der Verteidigung auf der Hardthöhe, war der Anteil der Bundesbediensteten unter den Bewohnern des Brüser Bergs zumindest ursprünglich hoch. Im Zentrum des Stadtteils überwiegt der Geschosswohnungsbau, während die Randlagen durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt sind.

Eine Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften bietet umfassende Einkaufsmöglichkeiten. Der Stadtteil verfügt über mehrere Schulen, darunter die offene Ganztagschule Gemeinschaftsgrundschule Brüser Berg, die Gemeinschaftshauptschule und Europaschule August Macke Schule, die Realschule Hardtberg und das Hardtberg-Gymnasium Bonn (HBG).

Am Brüser Berg befindet sich die Hardtberghalle, die bis zum Frühjahr 2008 Spielstätte der Telekom Baskets Bonn war. Seit Sommer 2008 ist der vereinseigene Telekom Dome unterhalb des Brüser Bergs die Heimspielstätte der Telekom Baskets Bonn. Zwei Buslinien der SWB verbinden den Brüser Berg mit der Bonner Innenstadt.

Der Stadtteil ist von einem Straßenring (Brüser Damm, Pascalstraße) umgeben, der in den Konrad-Adenauer-Damm mündet, der die Anbindung an die östlich verlaufende Bundesautobahn 565 mit der Anschlussstelle Bonn-Hardtberg ermöglicht.

Property ID: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 131.44 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)