

## Mehrfamilienhaus in Bonn

**Vollständig saniertes Mehrfamilienhaus  
mit moderner Heiztechnik in Bonn-  
Endenich, KfW Darlehen ab 2,02 %  
möglich**



Objekt-Nr. **RBOMFH201**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **3.500.000 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

53121 Bonn  
Nordrhein-Westfalen

Grundstücksfläche	800,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	722,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom

Übernahme	nach Absprache
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vollständig saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen als KfW 70 Energiesparhaus mit moderner Heiztechnik in Bonn-Endenich, KfW Darlehen ab 2,02 % möglich

Hohe Heizkosten ? – Nein Danke ! Attraktives Wohnen mit moderner Heiztechnik im KfW 70 Energiesparhaus in gefragter Wohnlage in Bonn-Endenich -Zinsgünstige KfW Darlehen von 720.000 EUR ab 2,02 % sowie Tilgungszuschuss von bis zu 72.000 EUR möglich

## Ausstattung

Vollständig saniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten nach Umbau, energetischer Sanierung und Aufstockung mit moderner Technik in gefragter Wohnlage Bonn-Endenich. Hier sind durch Umbau/Aufstockung und eine sehr aufwendige energetische Sanierung attraktive gut aufgeteilte Wohnungen mit 2 Außenstellplätzen in einer gefragten Wohnlage entstanden. 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. Gleichmaßen erfolgt die Warmwasserbereitung über die Wärmepumpe entsprechend dem persönlichen Bedarf. Jeder Wohnungsnutzer kann mit seiner eigenen 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 und der Vermieter hat keine Abrechnungsprobleme. Bei der Konzeption der Gebäude wurde besonderer Wert auf günstige Betriebs- und Folgekosten 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. Teilweise wurde der Grundriss der Bestandswohnungen verändert. Das Dachgeschoß ist durch Aufstockung des vorhandenen Flachdachgebäudes vollständig neu entstanden. Alle Leitungen für Elektro, Heizung und Sanitär wurden vollständig erneuert. Gleichmaßen 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. Ebenso wird die Warmwasserversorgung durch die wohnungsbezogenen Wärmepumpen kostengünstig ausgeführt. Sie können bei der Versorgung der Wärmepumpen 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 (wie z.B. großzügige Duschen mit attraktiven Duschkabinen) 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, ein Trockenraum sowie ein Fahrradraum mit separatem Zugang vorhanden.

Das Angebot bezieht sich auf das Haus 13. Dieses besteht aus 6 Wohnungen im Erdgeschoß, 1 Obergeschoß mit 3 und 2. Obergeschoß als Bestandsanierung von 3 oder Zimmer, Kochen Bad, Gäste-WC, Abstellen, Balkon von ca. 84 bzw. ca. 105 m<sup>2</sup>. Die 4 Zimmerwohnungen

haben anstatt des Gäste-WC ein Gäste-Duschbad. Zusätzlich sind im Dachgeschoß 2 Wohnungen mit 3 Zimmer, Kochen, Bad, Gäste-WC und Loggia entstanden. Diese sind steuerlicher Neubau.

Die Sanierung erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen des Programms KFW 261 – KFW Effizienzhaus 70. 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 - also bei diesem Objekt 720.000 EUR. Die Zinssätze richten sich nach dem Tilgungszeitraum und betragen derzeit ab 2,01 %. Die Zinssätze verändern sich entsprechend den Vorgaben der KFW.

Neben den günstigen Zinsen gewährt die KFW beim Programm 261 einen Tilgungszuschuss von 10 % der anerkannten Kosten für die energetische Sanierung 12.000 EUR je Wohnung - also insgesamt 72.000 EUR. Die Förderung ist an keine Einkommensgrenzen gebunden. Ebenso ist eine Förderung sowohl bei Eigennutzung als auch bei einer Vermietung ohne persönliche Auflagen möglich. Die Wohnungen im Dachgeschoß sind als Neubau nicht förderfähig. 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!

Internetverbindungen: Heute ist eine gute Internetleistung für den Wohnkomfort wichtig.

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. Entsprechende Angebote sind vorhanden.

Ebenso ist ein Glasfaseranschluss im Objekt vorhanden, der noch aktiviert werden muss. Sodann wären auch über diese Technik Internetangebote möglich. Die bauseitige Vorbereitung einschließlich der erforderlichen Kabelverlegung ist bereits erfolgt.

Das Objekt ist derzeit nicht vermietet. Hier kann der Erwerber die Nutzungen selbst festlegen.

**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 70. Bei diesem Programm haben Erwerber der Wohnungen im Erdgeschoß, 1 Obergeschoß sowie 2. Obergeschoß die Möglichkeit für 6 Wohnungen jeweils ein Darlehen in Höhe der Höhe der nachgewiesenen energetischen Sanierungskosten von bis zu 120.000 EUR je Wohneinheit - also insgesamt 720.000 EUR mit einer Festschreibung von 10 Jahren zu erhalten. Die Zinssätze richten sich nach dem Tilgungszeitraum und betragen derzeit ab 2,01 %.

Neben den günstigen Zinsen gewährt die KFW beim Programm 261 je Wohnung einen Tilgungszuschuss von 10 % der anerkannten Kosten für die energetische Sanierung von 12.000 EUR - also insgesamt 72.000 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.

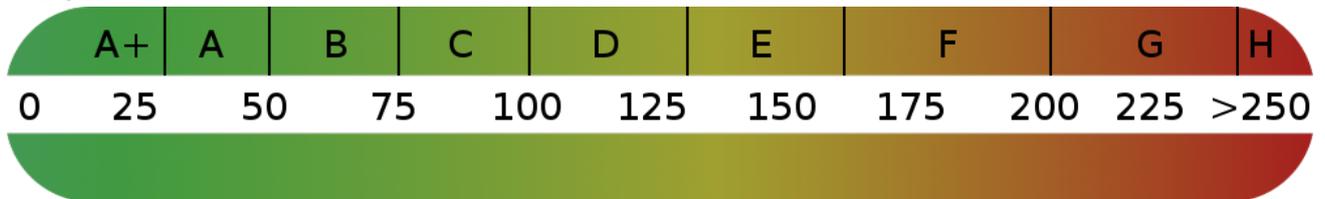
Bonn-Endenich liegt ca. 2 KM von der Bonner Innenstadt entfernt. Bonn-Endenich verfügt über gute Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten. Ebenso ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Mit den Anbindungen an die A 565 und B 56 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	13,10 kWh/(m²a)



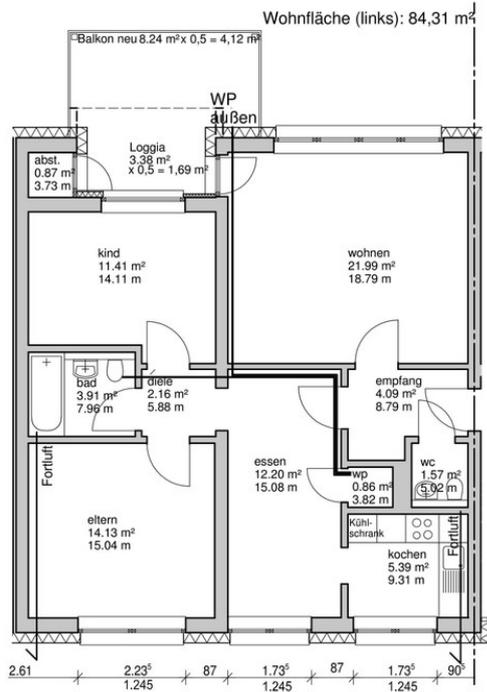
# Exposé - Galerie



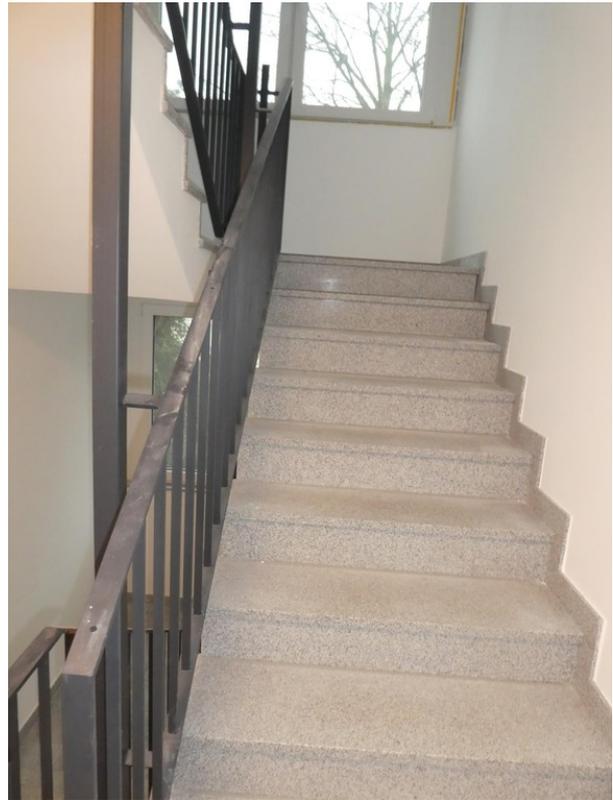
Typ 1 EG - OG

# Exposé - Galerie

**Erdgeschoss - 1. Obergeschoss - 2. Obergeschoss**  
**Linke Seite**  
**Wohnungen 1, 3, 5, 9, 11, 13**

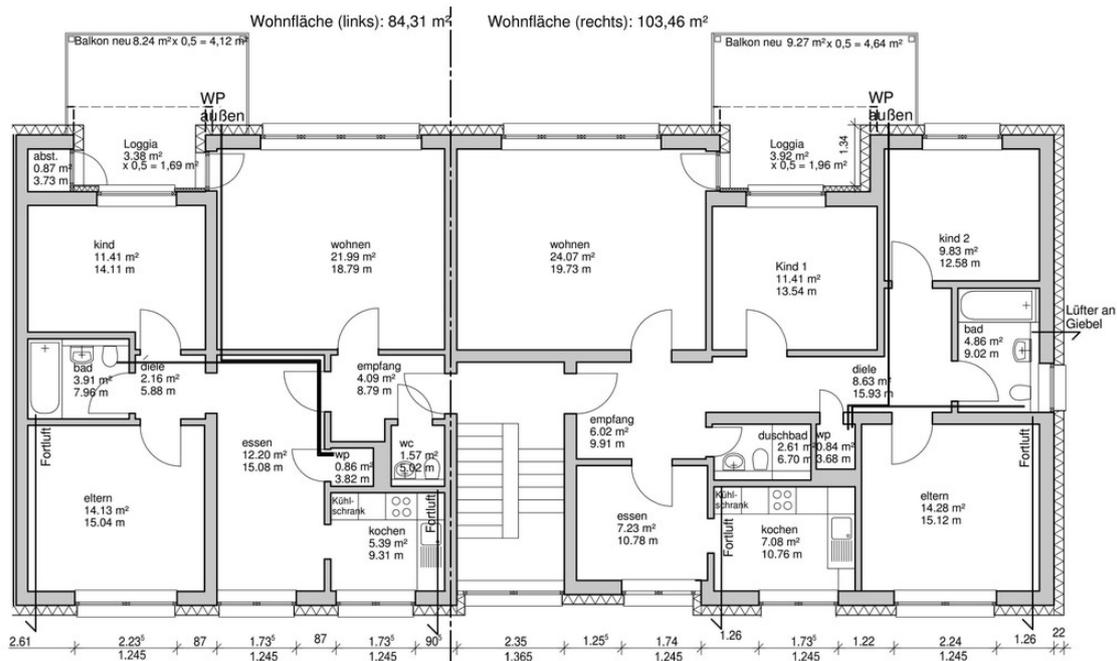


Erd- Obergeschosse links - Auf



Treppenhaus

**Erdgeschoss - 1. Obergeschoss -**  
**2. Obergeschoss**



Erd- Obergeschosse gesamt

# Exposé - Galerie



Schlafen



Wohnen 1

# Exposé - Galerie



Kind 2



Wohnen 2

# Exposé - Galerie



Geschoßübersicht EG - 2. OG



Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



P1060249

# Exposé - Galerie



P1060241

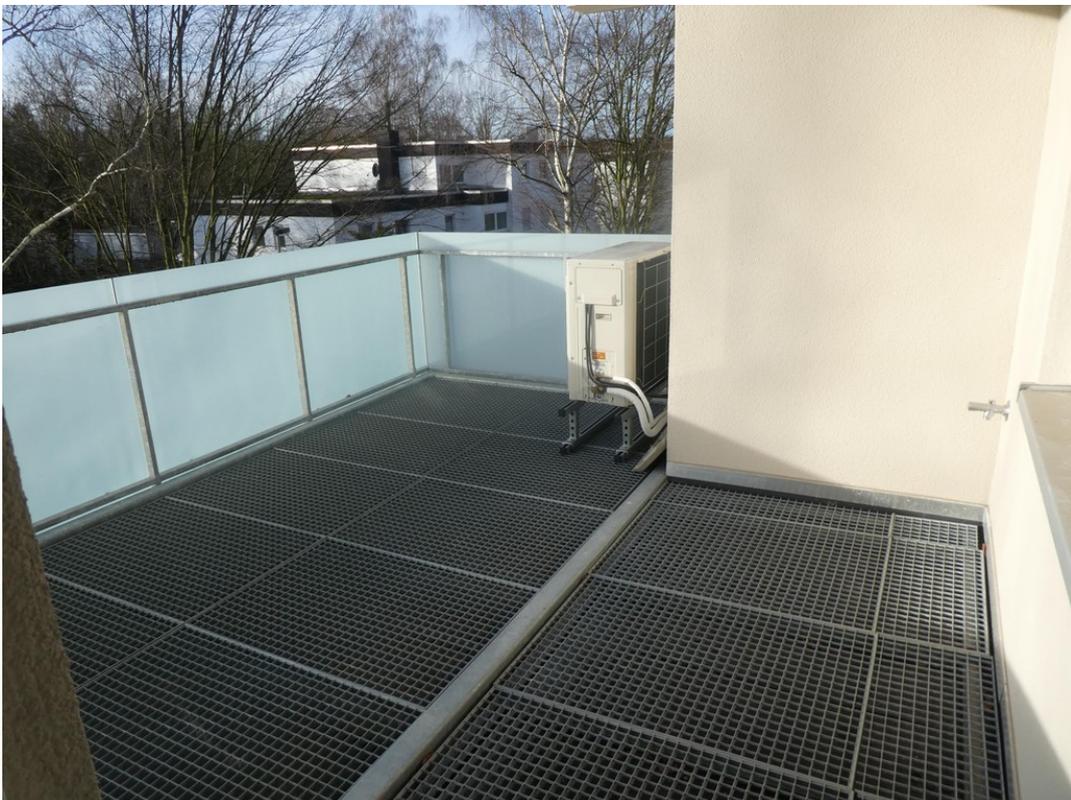


P1060237

# Exposé - Galerie



P1060235



Balkon

# Exposé - Galerie



P1060362