

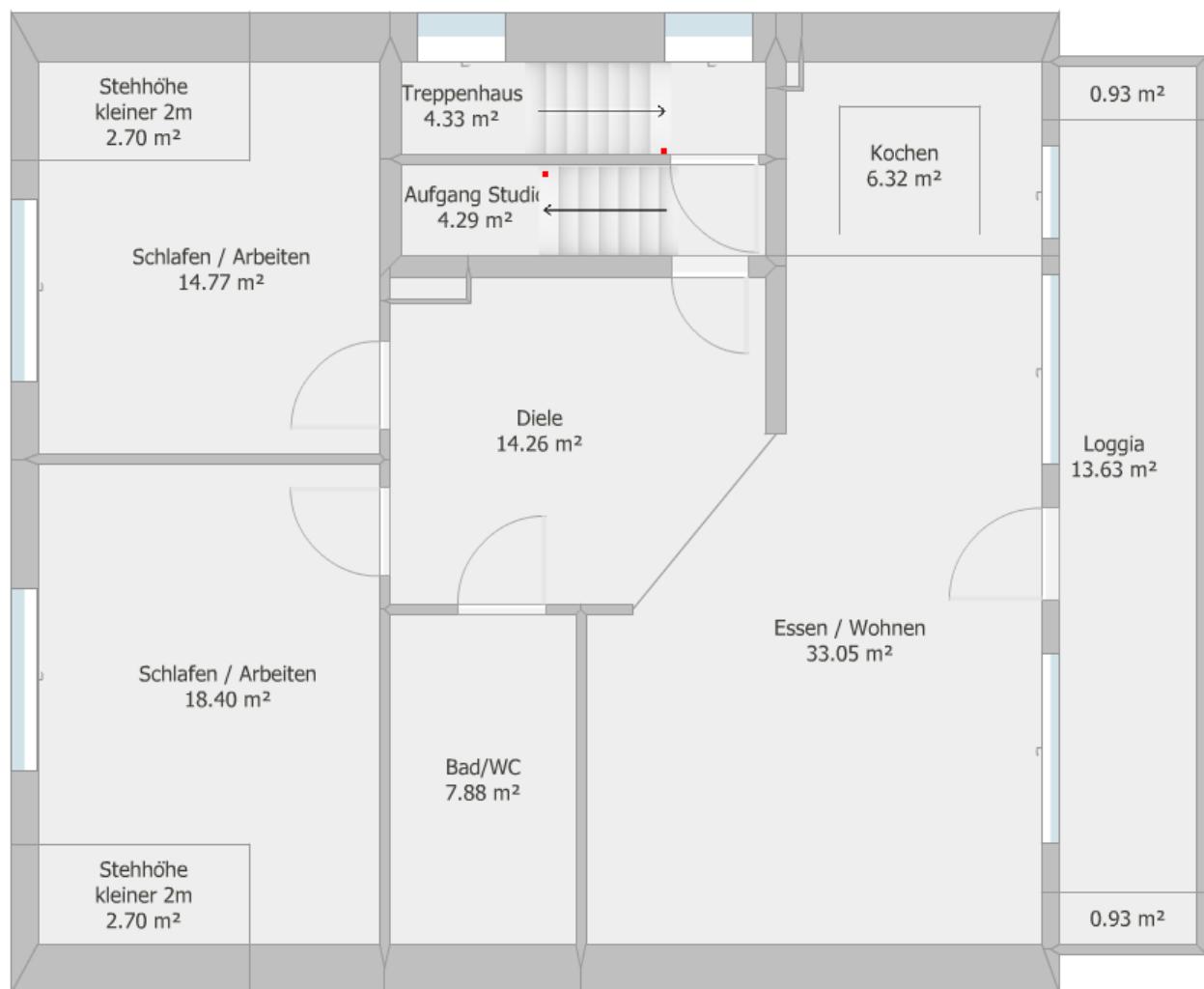
Luxuriöses Premium Apartment in wunderschöner Lage

Bonn-Niederholtorf, Ramersdorfer Straße 29

Dachgeschoss mit Studio in der Dachspitze

Wohnfläche:	<u>137,9 m²</u>
Kaltmiete (16,67 EURO/m ²):	2.300,00 EURO
Stellplatz mit Wallbox:	70,00 Euro
Nebenkosten (einschl. Heizung)	250,00 EURO
(ggfls. Einbauküche 200,00 bis 250,00 EURO)	
Warmmiete:	<u>2.620,00 EURO</u>

Grundriss Dachgeschoss:



Grundriss Studio (Dachspitze):



Erstbezug in luxuriöses Premium-Apartment
Ramersdorfer Str. 29, 53229 Bonn-Niederholtorf

Das Gebäude:

- Komfortables und hocheffizientes Dreifamilienhaus mit modernster Ausstattung für luxuriöse Premium-Apartments.
- Effizienzhaus mit KfW-Standard EH 55 und Energieeffizienzklasse A+: Dämmung von Kellerdecke, Außenwänden, Fenstern und Dach.
- Der Solarstrom vom Dach wird vorrangig im Gebäude genutzt.
- Flüsterleise moderne Daikin-Wärmepumpe der neuesten Generation mit natürlichem Kältemittel Propan (R290; Monoblock).
- Sonnenschutz mit elektrisch steuerbaren Rollläden oder Lamellen-Raffstores für eine optimale Licht- und Sichtregulierung.
- Geschlossener Bikeport zum sicheren Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen etc.; eine mit der Wohnung geschaltete Steckdose erlaubt das Laden von E-Bikes gleich im Bikeport.
- Pkw-Stellplätze sind mit einer modernen Wallbox zum Laden von E-Autos ausgestattet.

Die Wohnungen:

- **Heizung und Fußboden:**
 - Die moderne Fußbodenheizung mit individueller Steuerung in jedem Raum schafft wohlige Wärme und eine entsprechend angenehme Wohnatmosphäre.
 - Raumtemperaturen sind mit Zeiteinstellung programmierbar.
 - Stabparkett aus massiver Eiche in Fischgratverlegung sorgt für ein warmes und einladendes Ambiente und ist langlebig und pflegeleicht.

➤ **Fenster und Lüftung**

- Die Fenster haben eine Dreifachverglasung und zusätzlich Rollläden (Straßenseite) oder Raffstores (Gartenseite).
- Rollladenschalter sind mit verschiedenen Zeiten programmierbar.
- Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit einer Wärmerückgewinnung sorgt für jederzeit frische Luft in der Wohnung.
- Der Luftwechsel in den Wohnungen mit 4 Wechsellüftern ermöglicht individuelle Einstellungen.

➤ **Bäder/Gäste-WC und Fliesen:**

- Exklusive italienische Feinsteinzeugfliesen in heller Natursteinoptik.
- Die bodengleich geflieste große Dusche ermöglicht den einfachsten Zugang.
- In der beleuchteten Wandnische können Duschgels, Shampoo etc. abgestellt werden.
- Das Warmwasser wird mit einem elektronisch geregelten Durchlauferhitzer erhitzt.
- Luxuriöse Sanitärausstattung von Catalano (WC und Bidet aus der Serie „Zero“) und Keuco (Waschtisch und Waschtischunterschrank aus der Serie „X-Line“).
- Die Bäder verfügen über einen zusätzlichen Handtuchheizkörper.
- Modernes Lichtkonzept mit Einbau-Spotleuchten.
- Über dem Waschtisch ist ein großer Spiegel mit zwei seitlichen Leuchten für die optimale Ausleuchtung angebracht.

➤ **Einbauküche:**

- Eine Küchenplanung für eine moderne Einbauküche mit allen Möbeln, Arbeitsplatte, Beleuchtung und Einbaugeräten liegt vor. Die Anschlüsse für Strom und Wasser sind nach dieser Planung vorgesehen.

- Vermieter kann Kosten für den Einbau der Küche übernehmen: dann werden die Kosten mit einem Prozent der Kosten pro Monat auf die Miete umgelegt; alternativ kann der/die Mietende den Einbau der Küche selbst übernehmen.

➤ **Elektrik, Medien und Kommunikation**

- Eine Videosprechanlage mit großem Bildschirm im Flur ermöglicht eine direkte Kommunikation mit den Besuchenden; sie kann mit dem Smartphone verbunden werden, um mit Besuchenden auch aus der Ferne sprechen zu können.
- Antennen- und Datenanschlussdose (LAN-Kabel) sind in jedem Raum vorhanden.
- Im Flur ermöglicht ein vorgesehenes Fach für den Router (z.B. FRITZ!Box) und einem zentralen Repeater einen unterbrechungsfreien Empfang in der ganzen Wohnung.

➤ **Solarstrom** für die Wohnungen, die Wärmepumpe und die Wallboxen:

- PV-Anlage auf dem Dach (21 kWp) sowie Stromspeicher (21 kWh).
- Ein modernes Energiemanagementsystem mit intelligenten Messsystemen erlaubt die optimierte Steuerung von Solarstromerzeugung und Verbrauch im Gebäude.
- Damit kann rd. die Hälfte des Stromverbrauchs des Gebäudes und der Wohnungen gedeckt werden.
- Vorgesehen ist die „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“: Primär wird der Solarstrom vom Dach oder aus dem Speicher im Haus und in den Wohnungen verbraucht. Dafür schließen Vermieter und Mietende einen Gebäudestromliefervertrag. Für den notwendigen Reststrom (wenn der Solarstrom nicht mehr ausreicht) schließt jede/r Mietende noch einen zweiten Stromliefervertrag ab.

- Beim **Pkw-Stellplatz** steht eine **Wallbox für Elektroautos**.
- **Keller und Gemeinschaftseinrichtungen**
 - Zu jeder Wohnung gehört ein separater Kellerraum.
 - Waschmaschinen und Wäschetrockner können in einem Kellerraum aufgestellt werden.
- **Verbrauchsabrechnungen:**
 - Heizwärme und Wasserverbrauch werden für jede Wohnung erfasst und nach Verbrauch umgelegt.