



Immobilienexposé

**Exklusive Eigentumswohnung mit separatem
Eingangsbereich und Wow-Effekt!**

Objekt-Nr.:
20049-3311/WHG7



Wohnung zum Kauf

Exklusive Eigentumswohnung mit separatem Eingangsbereich und Wow-Effekt!

Kaufpreis
699.000 €

 **101 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **3**
Zimmer

 **2023**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	699.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	Käuferprovisionsfrei	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20049-3311/WHG7
------------------	-----------------

Stellflächen	Stellplatzpreis	35.000 €
---------------------	-----------------	----------

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	101 m ²
	Zimmer	3
	vermietbare Fläche (ca.)	101 m ²
	min. teilbare Fläche (ca.)	101 m ²

Räume und Flure	Etage	1
	Anzahl Etagen	2

Weitere Informationen	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
------------------------------	--------------	-------------------

Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2023
	Lage/Gebiet	Wohngebiet

	Zustand	Erstbezug
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Fenster
	Küche	Offene Küche
	Fahrsstuhl	Personen
	Fahrradraum	✓
	Rolladen	✓
	Abstellraum	✓

Beschreibung

Willkommen am Wild- und Naturerlebnis-Park Waldau in Ippendorf. Umgeben von purer Natur, einer der schönsten Wohnorte in Bonn. Das Prestigeprojekt mit 11 Eigentumswohnungen und 11 Tiefgaragenstellplätzen, mitten im Grünen, ist auf die Bedürfnisse der Privatsphäre und Komfort ausgerichtet.

Die Wohnung Nr. 7 befindet sich im 1. Obergeschoss. Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung bietet großzügige ca. 101m² Wohnfläche und besticht durch ihr besonderes Design und hochmoderne Annehmlichkeiten. Schon beim Betreten dieser Wohnung werden Sie von einem separaten Eingangsbereich empfangen, der Privatsphäre und Eleganz vermittelt. Der Wohnbereich ist geräumig und einladend, perfekt für entspannte Abende oder unterhaltsame Treffen mit Freunden und Familie. Das Bad, mit begehbaren Dusche und Wanne, ist mit großformatigen Fliesen, bis zu einer Höhe von 2,55 Meter, ausgestattet. Ein Highlight dieser Wohnung ist der Süd-Balkon, auf dem Sie die

frische Luft genießen und den Tag mit einem atemberaubenden Blick ins Grüne beginnen können.

Die Tiefgarage des Gebäudes ist bequem zu befahren. Von hier aus erreichen Sie jede Wohnung mit einem Personenaufzug. Zu jeder Wohnung steht ein privater Kellerraum in der Tiefgarage zur Verfügung. Dieser geräumige und sichere Lagerraum bietet Ihnen die Möglichkeit, persönliche Gegenstände, Sportausrüstung oder andere Dinge sicher und ordentlich aufzubewahren. So können Sie Ihre Wohnung noch effizienter nutzen, ohne Platzmangel befürchten zu müssen.

Die energieeffiziente Luftwärmepumpe, in Kombination mit einer PV-Anlage auf dem Dach, trägt dazu bei die Energiekosten niedrig zu halten und die Umwelt zu schonen.

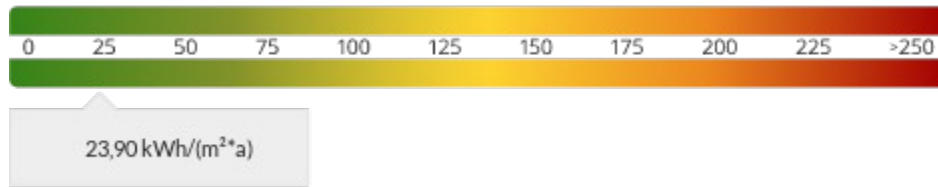
Für das bessere Vorstellungsvermögen wurde in dem Gebäude eine Musterwohnung eingerichtet. Die dargestellten Bilder stammen von dieser Musterwohnung. Bei den restlichen Wohnungen bleibt es den neuen Eigentümern überlassen die Malerarbeiten durchzuführen und die Bodenbeläge zu verlegen.

Lage

Ihr zukünftiges Zuhause liegt in Bonn-Ippendorf, inmitten einer grünen Umgebung mit direktem Zugang zum Wild- und Naturerlebnis-Park Waldau, was den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit bietet, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Spazier- und Wanderwege sind direkt vor der Haustür zugänglich, was besonders für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten attraktiv ist.

Die Lage ist auch für Familien äußerst attraktiv, da Schulen und Kindergärten in der Nähe sind. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erleichtert den Zugang zum Stadtzentrum von Bonn und anderen umliegenden Bereichen.

Energiebedarfsausweis



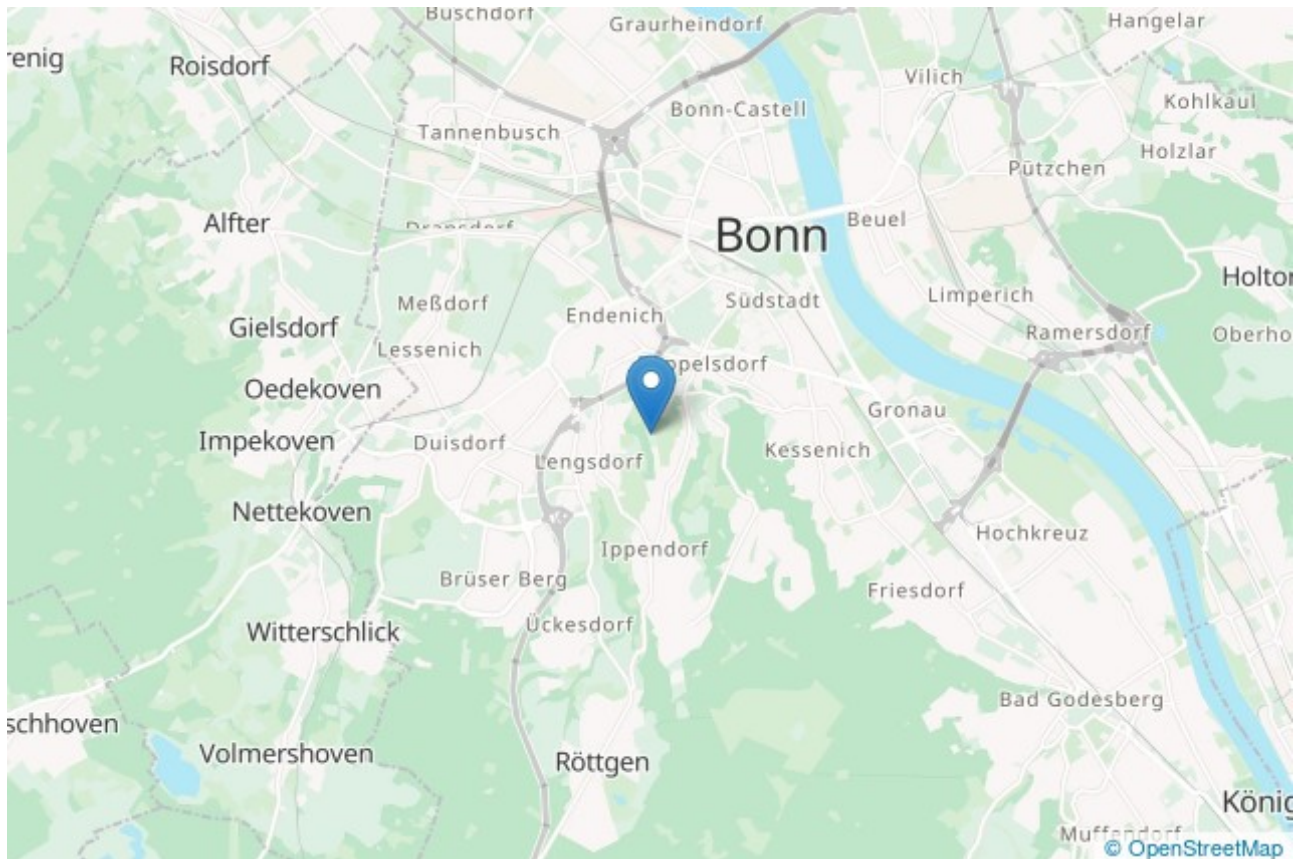
Endenergiebedarf	23,90
Energieeffizienzklasse	A+
Gültig bis	24.03.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Fabian Pietschmann
Telefon	+49 2452 9787823
Ort	52525 Heinsberg
E-Mail	f.pietschmann@immofly.de

Lage und Umgebung

53127 Bonn





Flur Musterwohnung



Seitenansicht



Hausansicht



Zufahrt Tiefgarage



Tiefgarage



Detail



Wohnbereich Musterwohnung



Balkon



Wohn Esszimmer Musterwohnung



Detail Musterwohnung



Schlafzimmer Musterwohnung



Badezimmer Musterwohnung



Gästezimmer Musterwohnung



Grundriss