



Immobilienexposé
**Exklusive Neubauwohnung mit
atemberaubendem Fernblick und
Balkonparadies!**

Objekt-Nr.:
20049-3311/WHG9



Wohnung zum Kauf

Exklusive Neubauwohnung mit atemberaubendem Fernblick und Balkonparadies!

Kaufpreis
899.000 €

 **129 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **3**
Zimmer

 **2023**
Baujahr

Preise & Kosten

| | | |
|-----------------------------------|----------------------|-----------|
| Preise | Kaufpreis | 899.000 € |
| Käuferprovision zzgl. USt. | Käuferprovisionsfrei | |

Die Immobilie

Objekt-Nr 20049-3311/WHG9

Stellflächen Stellplatzpreis 35.000 €

Weitere Flächen

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Wohnfläche (ca.) | 129 m ² |
| Zimmer | 3 |
| vermietbare Fläche (ca.) | 129 m ² |
| min. teilbare Fläche (ca.) | 129 m ² |

Räume und Flure

| | |
|---------------|---|
| Etage | 2 |
| 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 |
| | Fahrstuhl | 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. 9 ist eines der beiden exklusivsten Wohnungen in dem Projekt. Das gesamte Wohnkomplex teilt sich auf 2 Gebäudeteile auf. Diese Eigentumswohnung nimmt den kompletten Geschoss, ganz oben auf letzten Wohnebene eines der beiden Gebäudeteile, ein. Das gewährleistet Tageslicht und Ausblick rund um die Wohnung. Mit ca. 129m² Wohnfläche bietet diese Wohnung allen erdenklichen Wohnkomfort. Der offene Wohnbereich ist großzügig gestaltet und eignet sich ideal für gemütliche Abende oder gesellige 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.

Diese Wohnung bietet nicht nur einen, sondern zwei Balkone! Der erste Balkon bietet einen malerischen Blick auf die Waldau, ideal zum Entspannen und Genießen der Natur. Der zweite Balkon ist ein wahrer Fernblickbalkon, von dem aus Sie atemberaubende Panoramen bewundern 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.

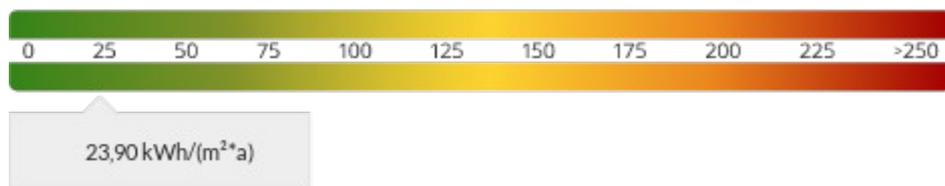
Für das bessere Vorstellungsvermögen wurde in dem Gebäude eine Musterwohnung eingerichtet. Die dargestellten Bilder stammen von dieser Musterwohnung. Bei den restlichen Wohnungen bleibt es den neuen Eigentümern überlassen die Malerarbeiten durchzuführen und die Bodenbeläge zu verlegen.

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



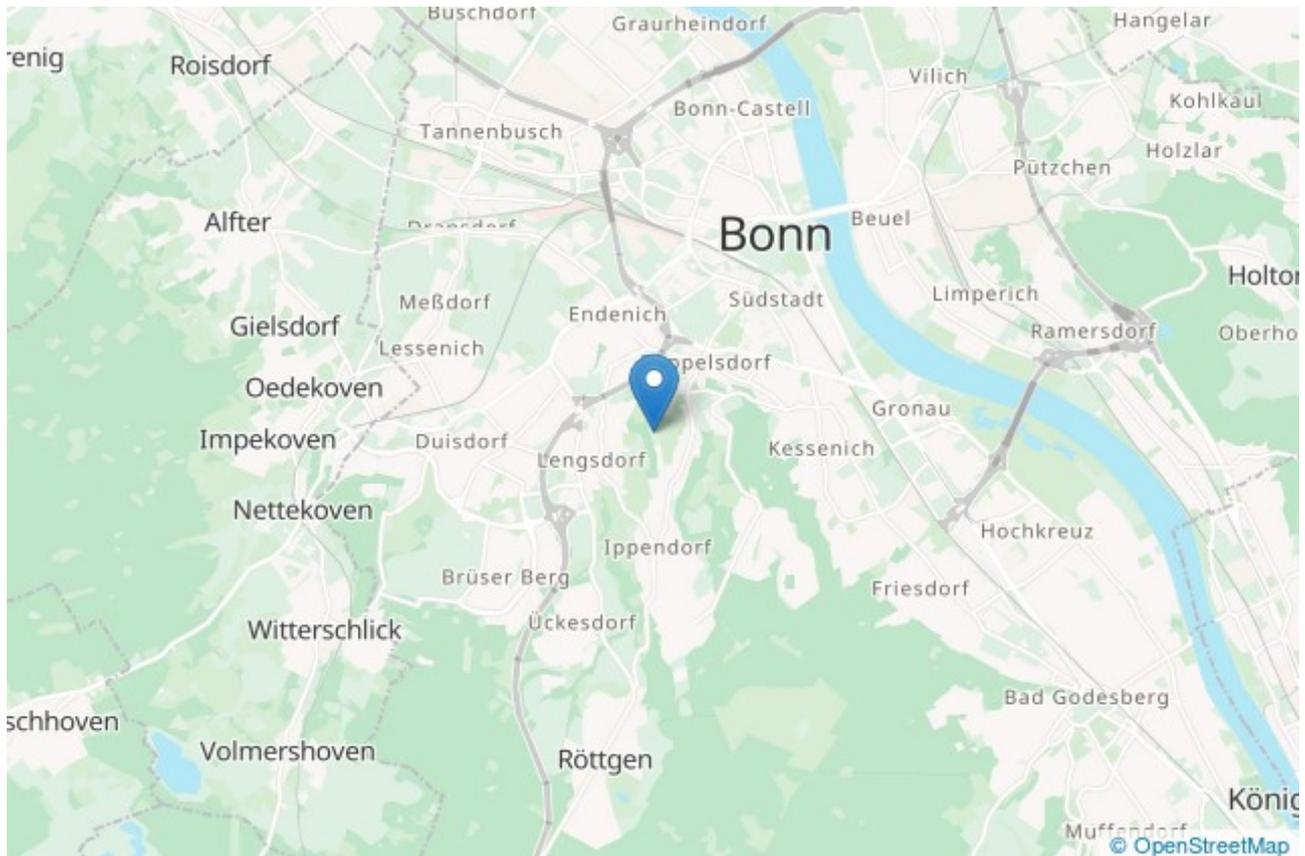
| | |
|-------------------------------|------------|
| Endenergiebedarf | 23,90 |
| Energieeffizienzklasse | A+ |
| Gültig bis | 24.03.2034 |

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

53127 Bonn





Hausansicht



Zufahrt Tiefgarage



Tiefgarage



Detail



Fernblickbalkon



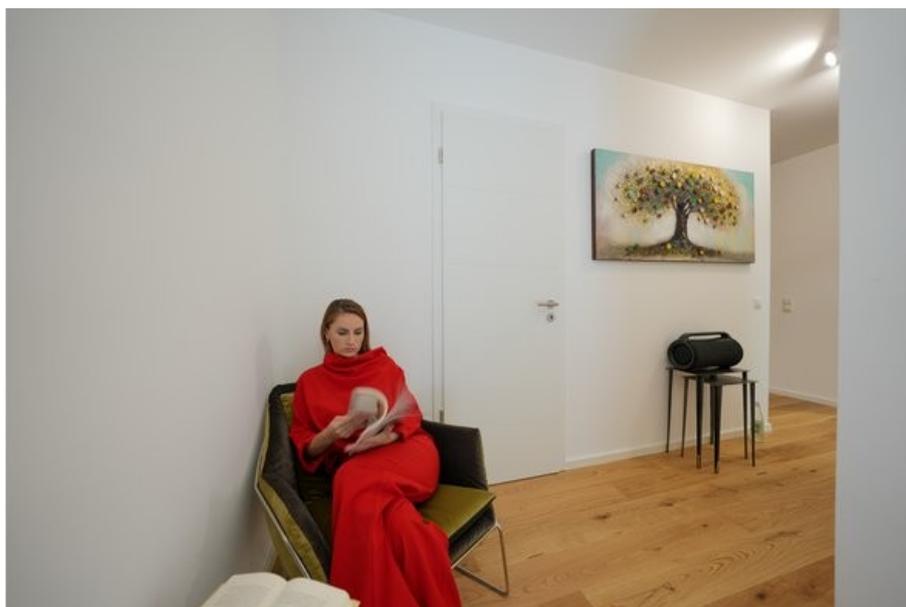
Seitenansicht



Sonnenbalkon



Wohnungszugang



Eingangsbereich Musterwohnung



Wohn Essbereich Musterwohnung



Küche Musterwohnung



Detail Musterwohnung



Gästezimmer Musterwohnung



Schlafzimmer Musterwohnung



Badezimmer Musterwohnung



Grundriss