



Immobilienexposé
**Exquisite Neubauwohnung mit Doppelter
Balkonpracht, ganz hoch hinaus!**

Objekt-Nr.:
20049-3311/WHG10



Wohnung zum Kauf

Exquisite Neubauwohnung mit Doppelter Balkonpracht, ganz hoch hinaus!

Kaufpreis
969.000 €

 140 m²
Wohnfläche (ca.)

 4
Zimmer

 2023
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	969.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	Käuferprovisionsfrei	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20049-3311/WHG10

Stellflächen Stellplatzpreis 35.000 €

Weitere Flächen

Wohnfläche (ca.)	140 m ²
Zimmer	4
vermietbare Fläche (ca.)	140 m ²
min. teilbare Fläche (ca.)	140 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
	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. 10 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. 140m² Wohnfläche und 4 Zimmer bietet diese Wohnung nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine Fülle von Annehmlichkeiten und unvergleichliche Ausblicke. Der offene Wohnbereich mit angrenzender Küche ist geräumig und perfekt gestaltet, um gemütliche Abende oder gesellige Treffen mit Familie und Freunden zu genießen. 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 verwöhnt Sie mit einem malerischen Blick auf die Waldau, ideal für Entspannung und Naturgenuss. Der zweite Balkon ist ein wahrer Fernblickbalkon, von dem aus Sie atemberaubende Panoramen genießen 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



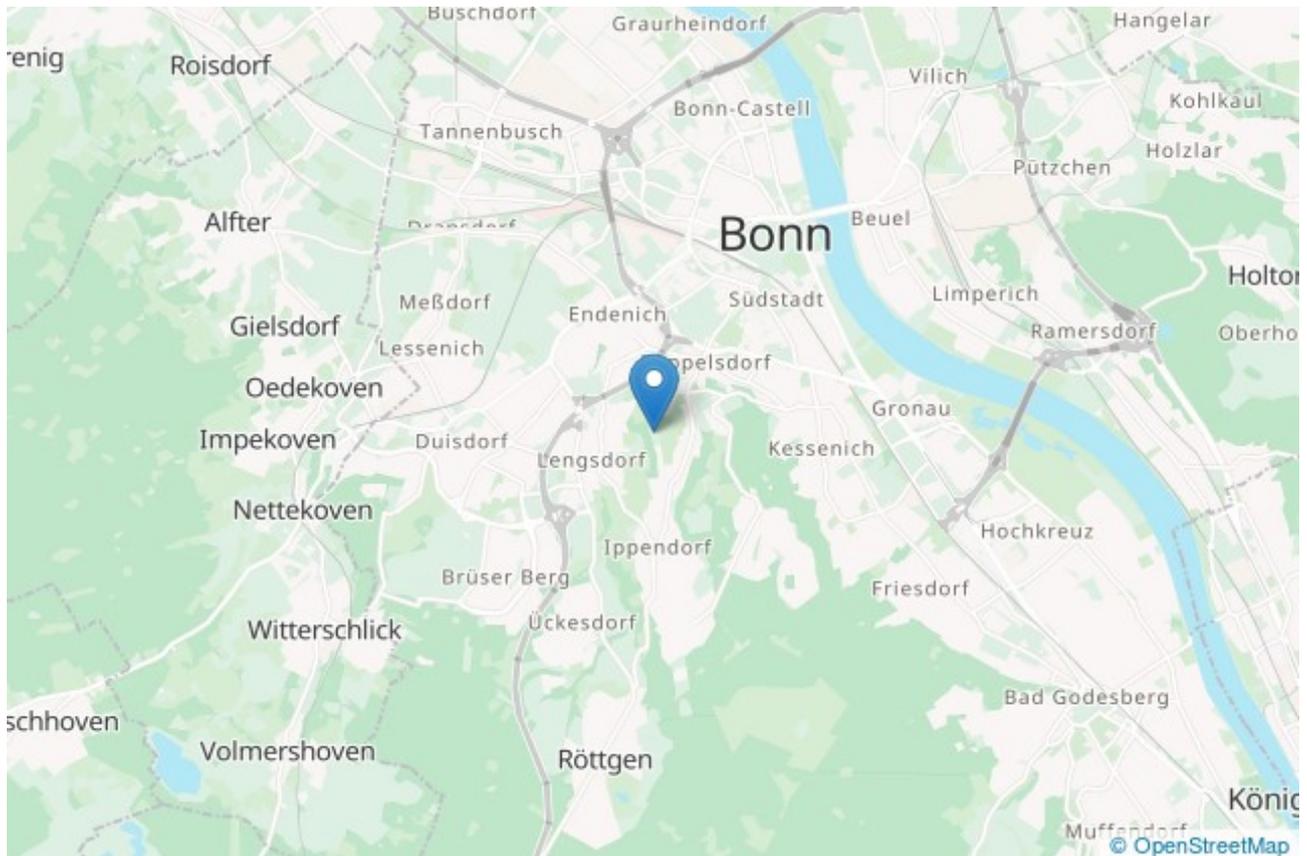
Endenergiebedarf	23,90
Energieeffizienzklasse	A+
Gültig bis	24.03.2034

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

53127 Bonn





Sonnenbalkon



Hausansicht



Zugangsbereich



Zufahrt Tiefgarage



Tiefgarage



Musterwohnung 1



Musterwohnung 2



Musterwohnung 3



Musterwohnung 4



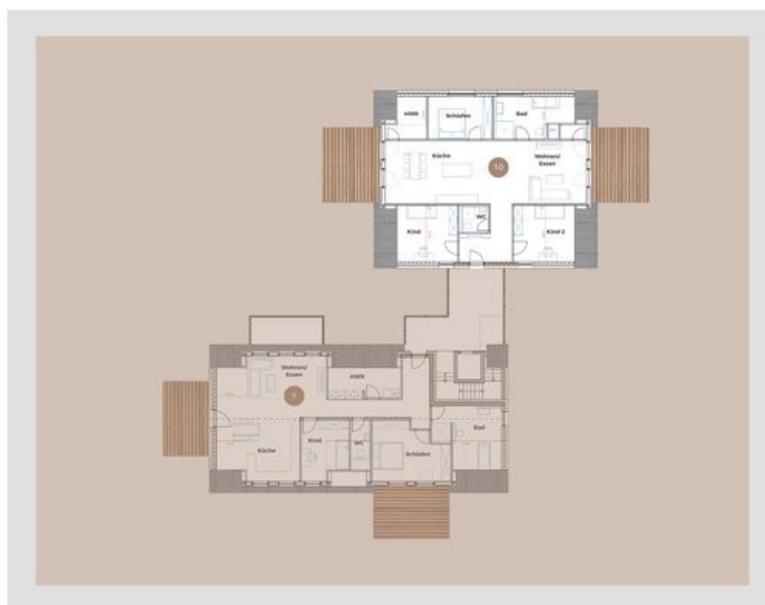
Musterwohnung 5



Musterwohnung 6



Musterwohnung 7



Grundriss