



Immobilienexposé
**Möblierte Premium Neubauwohnung mit
Waldau-Blick**

Objekt-Nr.:
20049-3311/WHG2



Wohnung zum Kauf

Möblierte Premium Neubauwohnung mit Waldau-Blick

Kaufpreis
629.000 €

 **83 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **3**
Zimmer

 **2023**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	629.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	Käuferprovisionsfrei	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20049-3311/WHG2

Stellflächen Stellplatzpreis 35.000 €

Weitere Flächen

Wohnfläche (ca.)	83 m ²
Zimmer	3
vermietbare Fläche (ca.)	83 m ²
min. teilbare Fläche (ca.)	83 m ²

Räume und Flure

Etage	0
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

Diese exklusive Eigentumswohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 83 Quadratmetern und einer durchdachten Raumaufteilung ist dieses Zuhause perfekt für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Qualität und Stil legen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer, das dank der vielen Fenster viel Tageslicht hereinlässt und direkten Zugang zum Balkon mit seiner Schönheit und Blick auf die Natur gewährt. Hier können Sie gemütliche Abende im Freien verbringen und die angenehme Atmosphäre genießen.

Die hochwertige Nolte Neo Einbauküche inklusive modernster Siemens Elektrogeräte lässt keine Wünsche offen und macht das Zubereiten von Mahlzeiten zu einem echten Vergnügen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Im Schlafzimmer und im dritten Zimmer sind maßangefertigte Einbauschränke vorhanden, die nicht nur für ausreichend Stauraum sorgen, sondern auch das Gesamtbild der Räume abrunden.

Der hochwertige Parkettboden verleiht der Wohnung eine warme Atmosphäre. Die Malerarbeiten sind bereits inklusive, sodass Sie sich bei Ihrem Einzug sofort wohlfühlen können.

Für Ihren Komfort stehen Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein privater Kellerraum zur Verfügung. Die Tiefgarage bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Bequem erreichen Sie Ihre Wohnebene, von der Tiefgarage aus, durch einen Personenaufzug.

Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine PV-Anlage auf dem Dach, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihre Energiekosten reduziert.

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



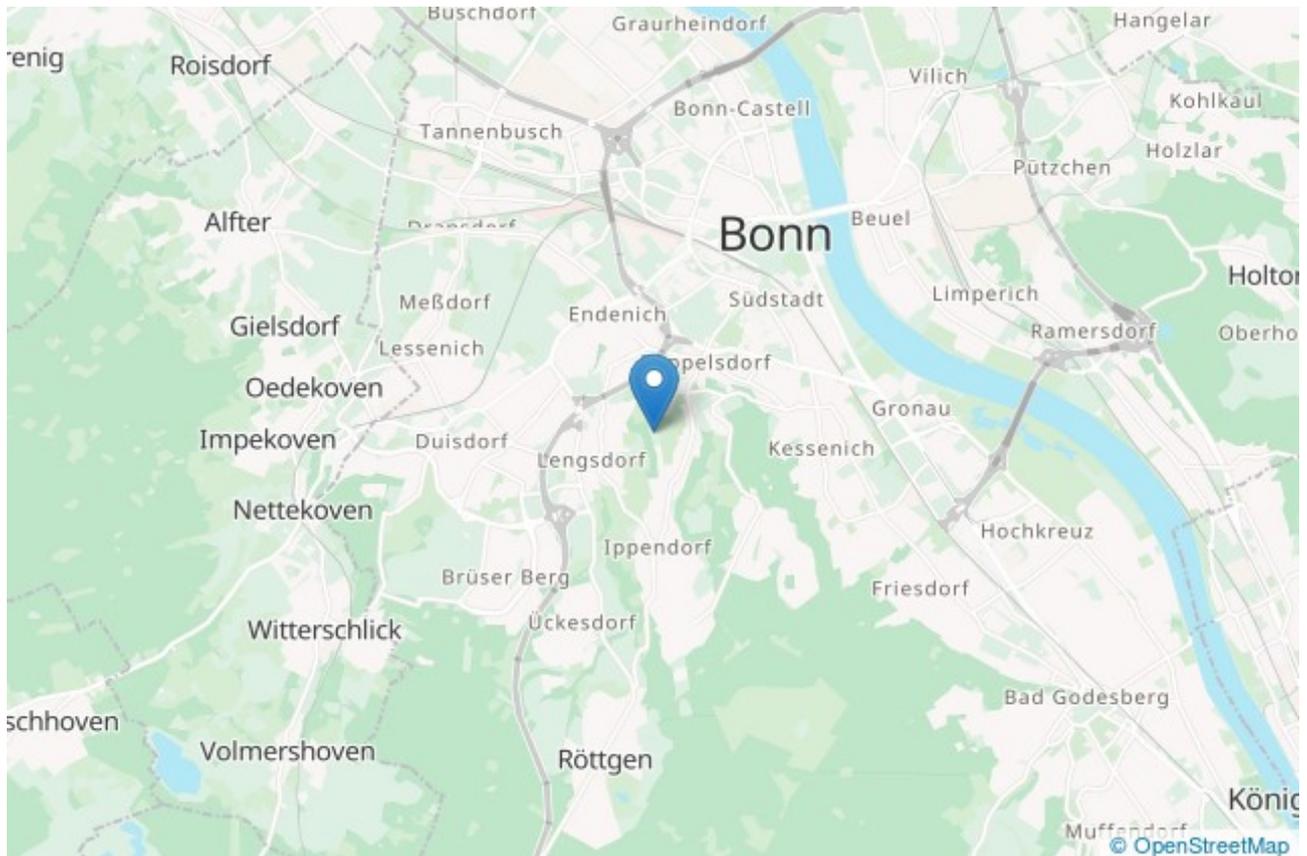
Endenergiebedarf	23,90
Energieeffizienzklasse	A+
Gültig bis	24.03.2034

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

53127 Bonn





Detailbild



Hausansicht



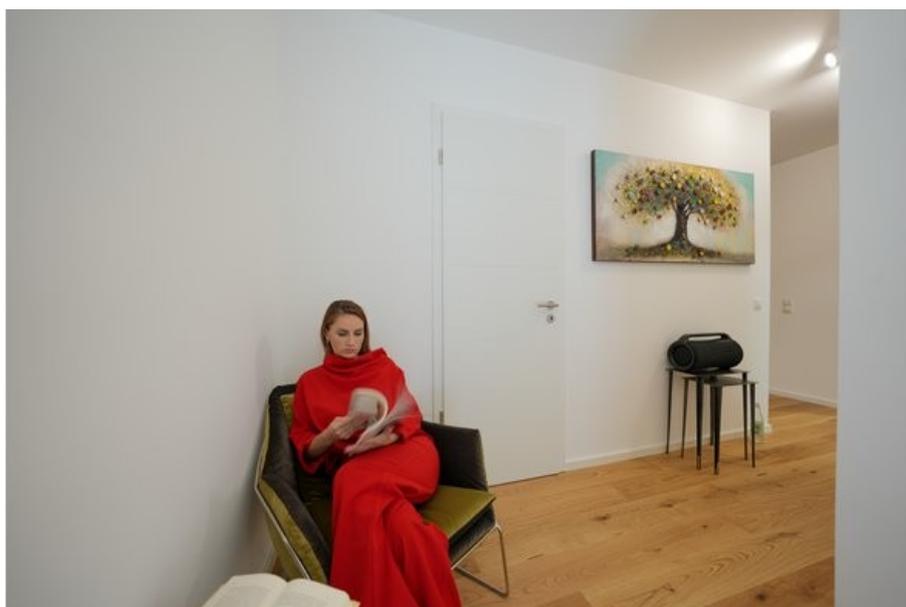
Zugang zum Objekt



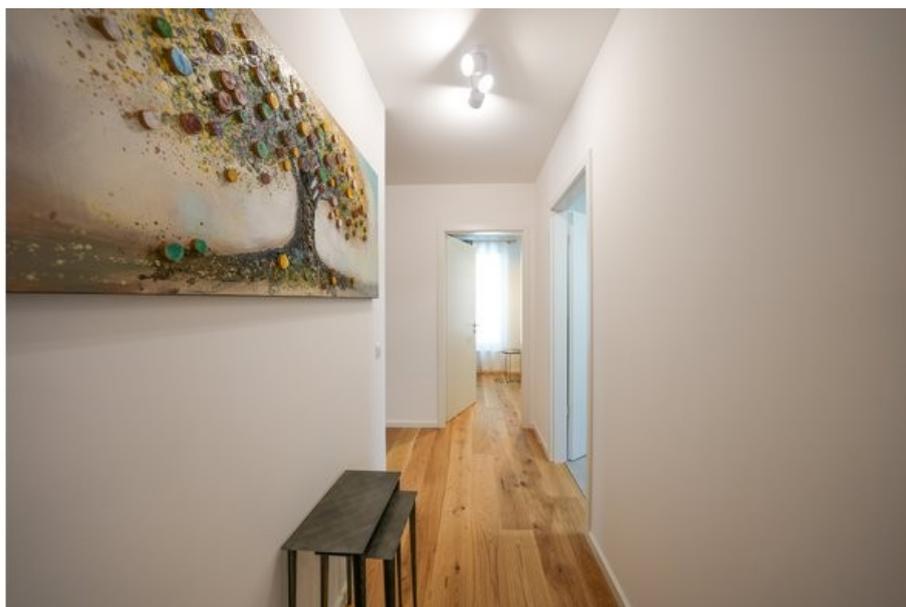
Zufahrt Tiefgarage



Tiefgarage



Detail Flurbereich



Flur



Küche



Esszimmer



Wohnbereich



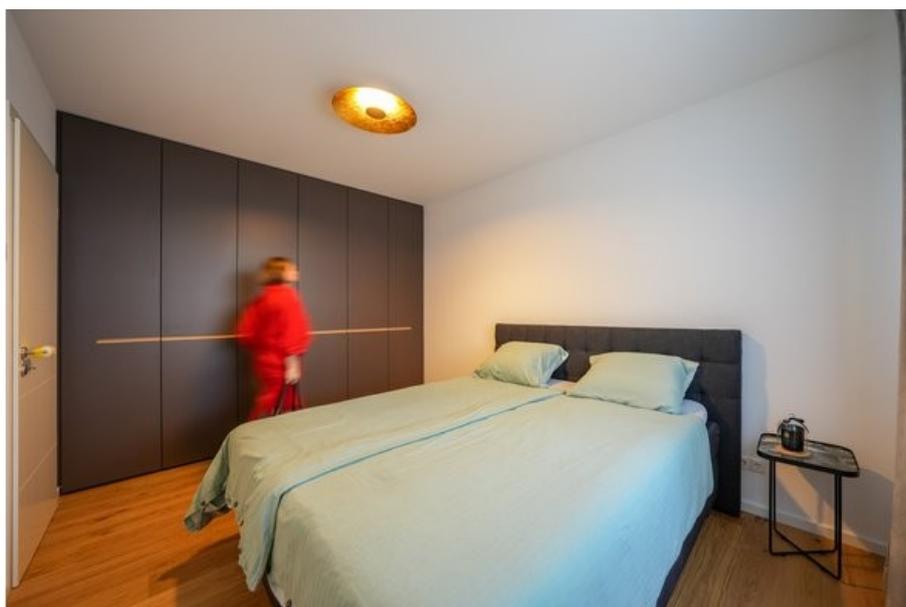
Balkon



Gästezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Grundriss