



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Bauträger gesucht für drei exklusive,  
große Wohnungen, zentral in Bonn-  
Ippendorf**

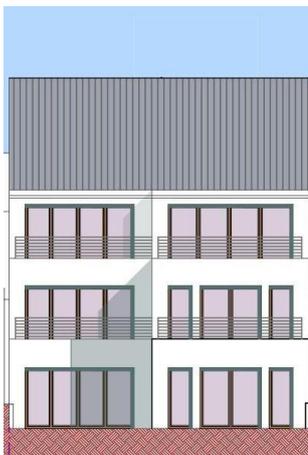
**Objekt-Nr.:**

**65471-127-35BP**



# Wohnung zum Kauf

in 53127 Bonn - Ippendorf





## Details

### Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

**7.14 %**

Wohnfläche (ca.)

**506 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**19**

Grundstück (ca.)

**616 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Wohneinheiten

**3**

Baujahr

**2025**

Zustand

**Abrissprojekt**

Bebaubar nach

**Nachbarschaft (§34)**

## Beschreibung

Es handelt sich um ein Grundstück mit nicht mehr erhaltenswerten Gebäudeteilen.

Wir haben dieses Grundstück mit einer Planung des renommierten Bonner Architekten Ralph Schweitzer entwickelt und eine Vorstellung von drei großzügigen Wohnungen mit 4-5 Zimmern, mit je ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche geplant.

Es besteht kein Bebauungsplan. Bebauung daher nach § 34 BBauG.

Geplant sind im EG ein Fahrradabstellplatz und drei Wohnungen mit zwei Vollgeschosse und Dach-Galerie.

Die optimale Ausnutzung des Grundstücks bedingt, dort keine Stellplätze auf Grundstück zu erstellen. Tiefgaragen-Stellplätze können ggf. auf unserem gegenüberliegenden weiteren Bauprojekt angeboten werden.

Der Baukörper mit ca. 506 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche teilt sich - wie folgt - auf:

Kellergeschoss mit Hausanschlussraum, Heizungsraum, Wasch- und Trockenraum, 3 Kellerräumen.



Erdgeschoss mit Fahrrad-Garage, Treppenhaus , Aufzug und einer Wohnung mit 3-4 Zimmern, 2 Bädern und ca. 169 m<sup>2</sup>. Schöne Terrasse zum Garten.

Obergeschoss mit Treppenhaus, Aufzug und 4-5 Zimmern, 2 Bädern und Balkon, ca. 171 m<sup>2</sup> und Balkon zur Gartenseite.

Dachgeschoss mit Treppenhaus, Aufzug und 4-5 Zimmern, 2 Bädern, Galerie im Dach und Balkon, ca. 166 m<sup>2</sup> und Balkon zur Gartenseite.

Besonderheit: Wir bieten das Projekt unter dem Vorbehalt an, dass wir mit der Vermarktung der zu verkaufenden Wohneinheiten betraut werden. Gerne bieten wir ein gemeinsames, persönliches Gespräch mit dem Architekten an um die Planung zu erörtern.

## **Sonstiges**

Energieausweis nicht erforderlich, da es sich im Bestand um Abriss Gebäude handelt.

## Lage & Umgebung

53127 Bonn - Ippendorf

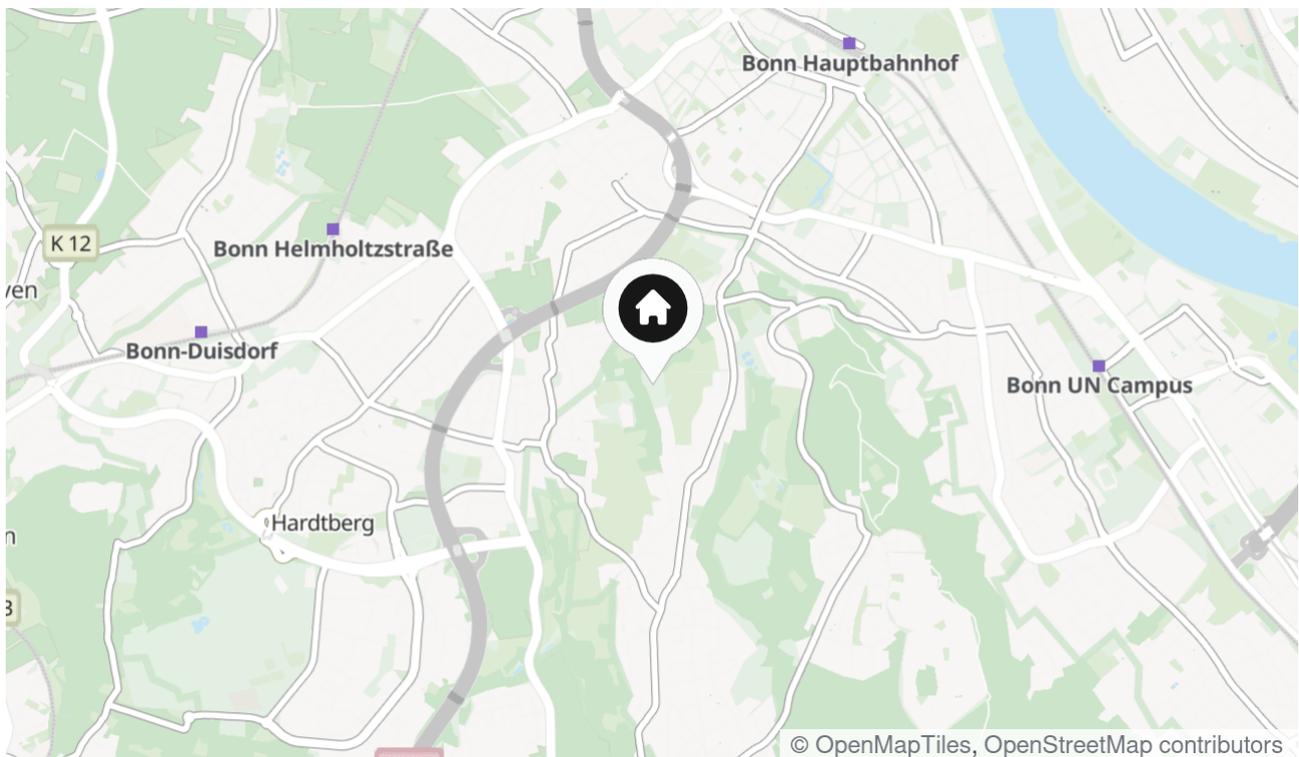
Ippendorf ist ein attraktives Bonner Wohngebiet am Rande des Kottenforstes. Diese zentrale Lage in einem nachgefragten Bonner Stadtteil zeichnet sich durch gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung aus.

Supermarkt, Drogeriemarkt Postfiliale, Bank, Kirche, Restaurant, Apotheke und Ärzte sind in der Nähe.

Die Bonner Universitätsklinik ist gut erreichbar.

Die Haltestelle der Buslinien 600, 603 und der Nachtbuslinie N5 liegt in 150 m Entfernung und verbindet in ca. 20 Minuten mit der Bonner Innenstadt.

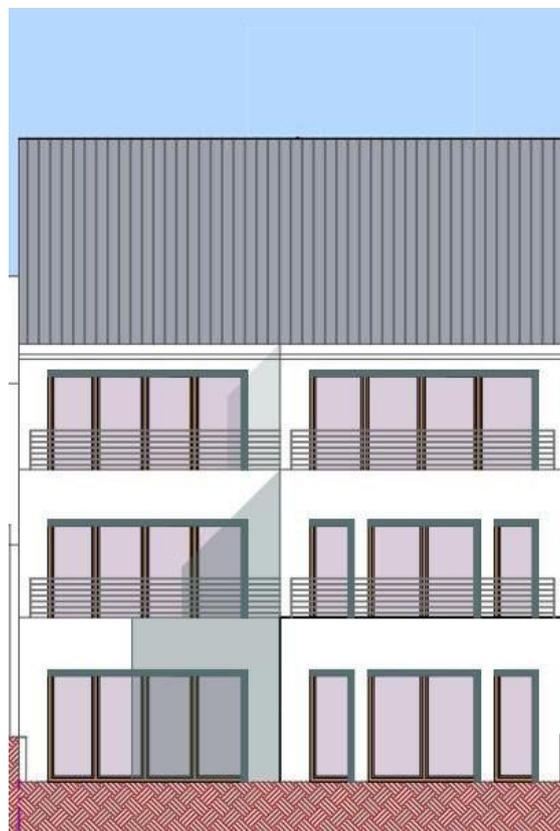
Kurz gesagt: ein ausgesprochen attraktiver und stark nachgefragter Standort mit bester Infrastruktur.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Frontansicht



Gartenansicht



Blick zum Garten



Blick zum Altbestand



Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Bundesstadt Bonn**



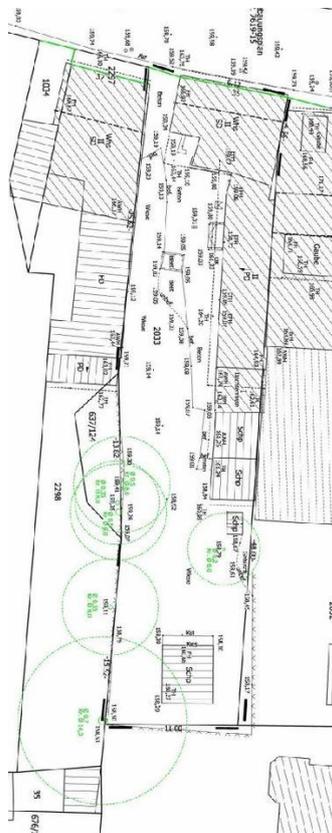
Berliner Platz 2, 53111 Bonn  
Tel.: 0228/77-2200

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Bonn
Postleitzahl	53127
Ortsteil	Ippendorf
Bodenrichtwertnummer	38490
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>920 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	400 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	880.00 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	2
Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung.
Freies Feld	Lage: Röttgener Str.

Tabelle 1: Richtwertdetails

**Bodenrichtwert**



**Auszug Lageplan**



## Kontakt

### **BONACCURA GmbH**

Rudolf-Herzog-Str. 1

53123 Bonn

Telefon: 0228.964 88 0

E-Mail: [immobilien@bonaccura.de](mailto:immobilien@bonaccura.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Gisbert Weber

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

