



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Naturnahe Etagenwohnung in Bonn-Ippendorf mit Blick auf die Waldau,
101m² Wohnfläche und 3 Zimmer**

Objekt-Nr.:

20049-3579/WHG7

Wohnung zum Kauf

in 53127 Bonn / Ippendorf





Details

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.) 101 m²	Zimmer 3	Kategorie Gehoben
Anzahl Schlafzimmer 2	Anzahl Badezimmer 1	Anzahl Stellplätze 1
Anzahl Balkone 1	Baujahr 2023	Stellplatzpreis (Tiefgarage) 35.000 €
Tiefgaragenstellplätze 1	Zustand neuwertig	Unterkellert Ja

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Diese moderne, barrierearme Etagenwohnung in einem kürzlich fertiggestellten 11-Parteienhaus aus dem Jahr 2023 bietet höchsten Wohnkomfort in hervorragender Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 101 m² überzeugt diese Immobilie durch einen durchdachten Grundriss und eine hochwertige Ausstattung.

Der private Eingangsbereich garantiert Ihnen die gewünschte Privatsphäre und leitet Sie in den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, perfekt für gesellige Abende oder entspannte Stunden allein. Das Schlafzimmer lädt zum Träumen ein, während das flexible Gästezimmer auch als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann, um optimal auf Ihre Bedürfnisse einzugehen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet, die Entspannung pur versprechen. Der überdachte Balkon erweitert Ihren Lebensraum nach draußen und bietet einen gemütlichen Ort zum Verweilen.



Die gesamte Wohnung ist mit edlem Parkettboden ausgestattet, und die Malerarbeiten sind bereits inklusive, sodass Sie ohne Umwege einziehen können.

Diese außergewöhnliche Wohnung ist ideal für alle, die modernen Komfort in einer begehrten Wohngegend suchen. Erkunden Sie die Möglichkeiten dieser Immobilie und überzeugen Sie sich selbst!

Ausstattung

- Barrierearme Etagenwohnung in einem 11-Parteienhaus (Baujahr 2023)
- Privater Eingangsbereich für mehr Privatsphäre
- 101 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer:
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Großzügiges Schlafzimmer
- Flexibles Gästezimmer/Kinderzimmer/Büro
- Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung: Badewanne und ebenerdige Dusche
- Überdachter Balkon für gemütliche Stunden im Freien
- Hochwertiger Parkettboden; Malerarbeiten inklusive

- Modernes Energiekonzept:
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage auf dem Dach für die Heizungsanlage
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Energieeffiziente Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Personenaufzug für bequemen Zugang bis in die Tiefgarage
- Optionaler Tiefgaragenstellplatz für 35.000,00€

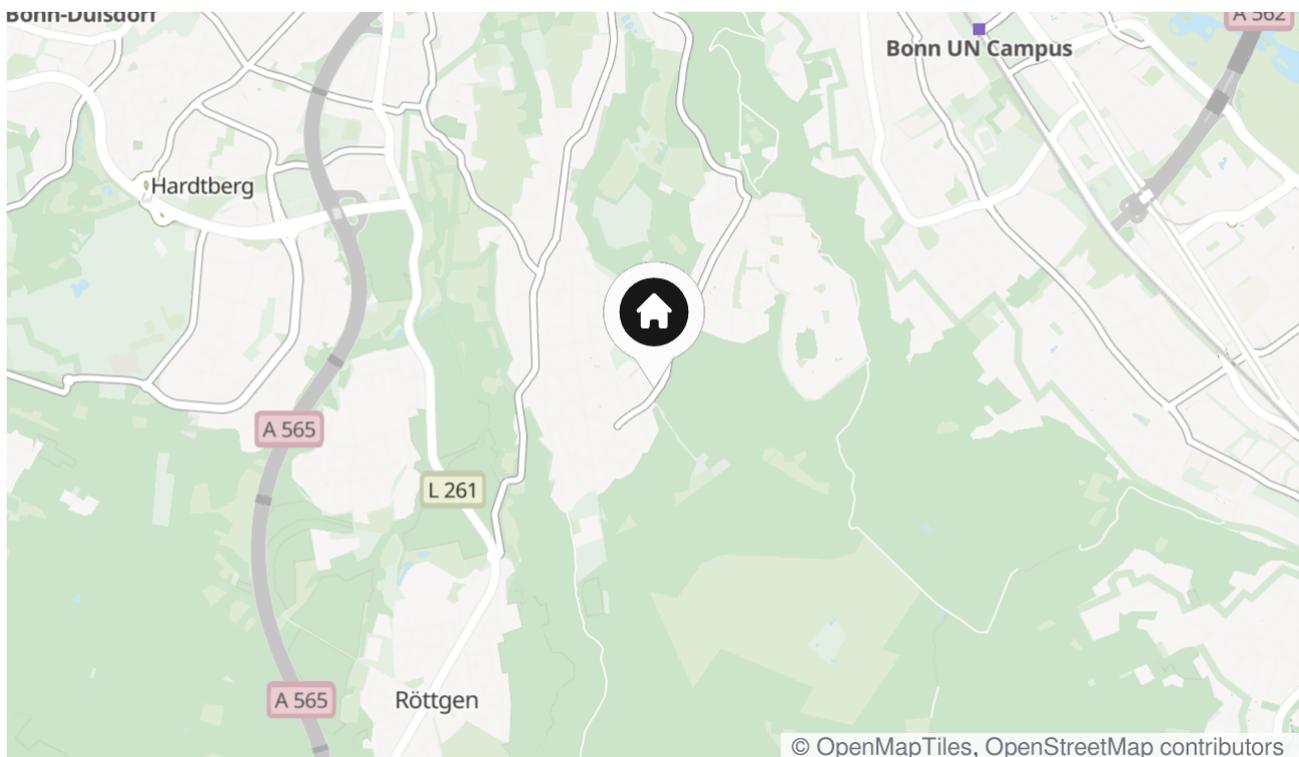
Lage & Umgebung

53127 Bonn / Ippendorf

Die Etagenwohnung befindet sich in Bonn - Ippendorf. Dieses Viertel, bekannt für seine ruhige und naturnahe Umgebung, bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Leben und naturverbundener Erholung. Die Wohnung besticht durch ihren beeindruckenden Blick in die Waldau, einem der größten Naherholungsgebiete der Region, ideal für Spaziergänge, Radtouren und entspannte Stunden im Grünen.

Ippendorf bietet eine hervorragende Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum von Bonn ist nur 7 Kilometer entfernt und somit schnell erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Berufspendler und Stadtliebhaber macht.

Die Anbindung an das Autobahnnetz ist ebenfalls ausgezeichnet, mit der nächstgelegenen Auffahrt nur etwa 4 Kilometer entfernt, was eine zügige Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen ermöglicht. Diese Lage vereint die Vorzüge eines ruhigen und grünen Wohngebiets mit der Nähe zu urbaner Vielfalt und Mobilität.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf
23,90 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wesentlicher Energieträger
LUFTWP

Gültig bis
24.03.2034





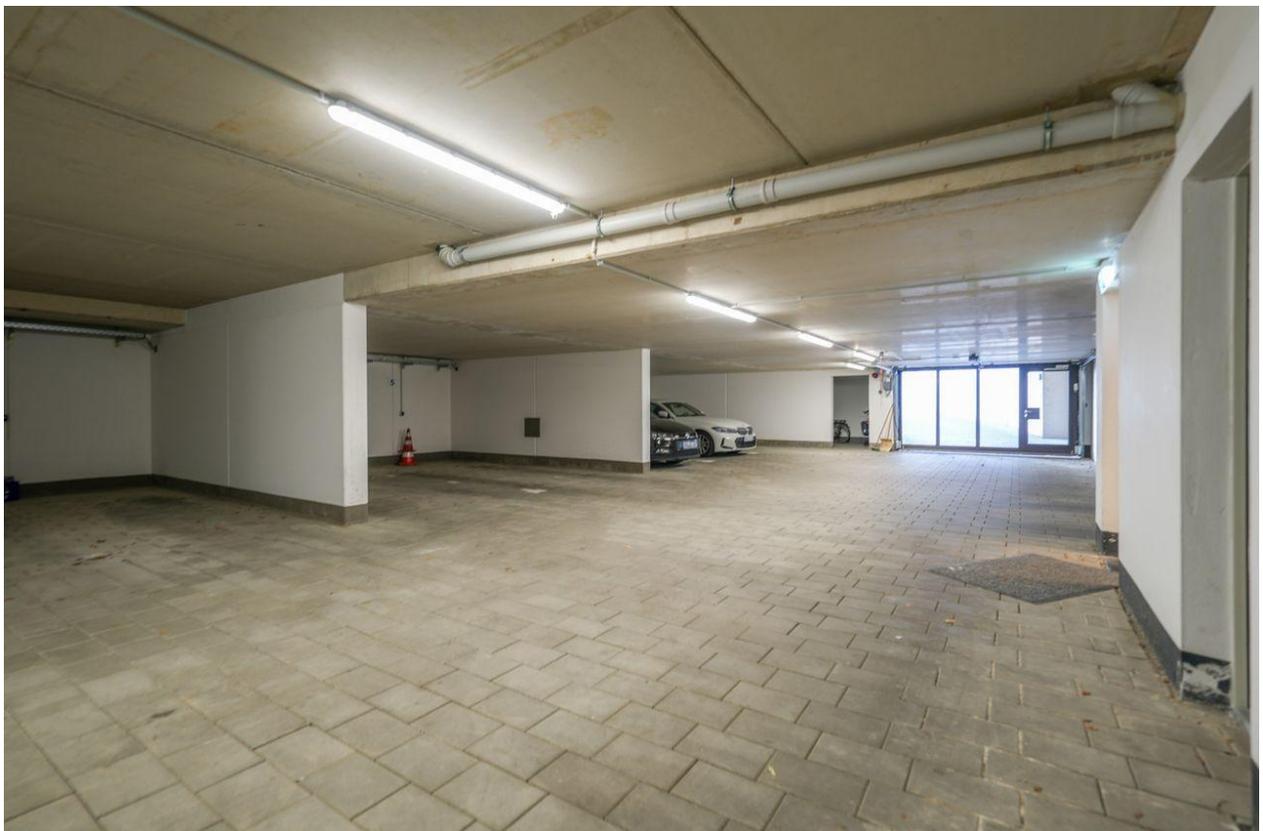
Hausansicht



Seitenansicht



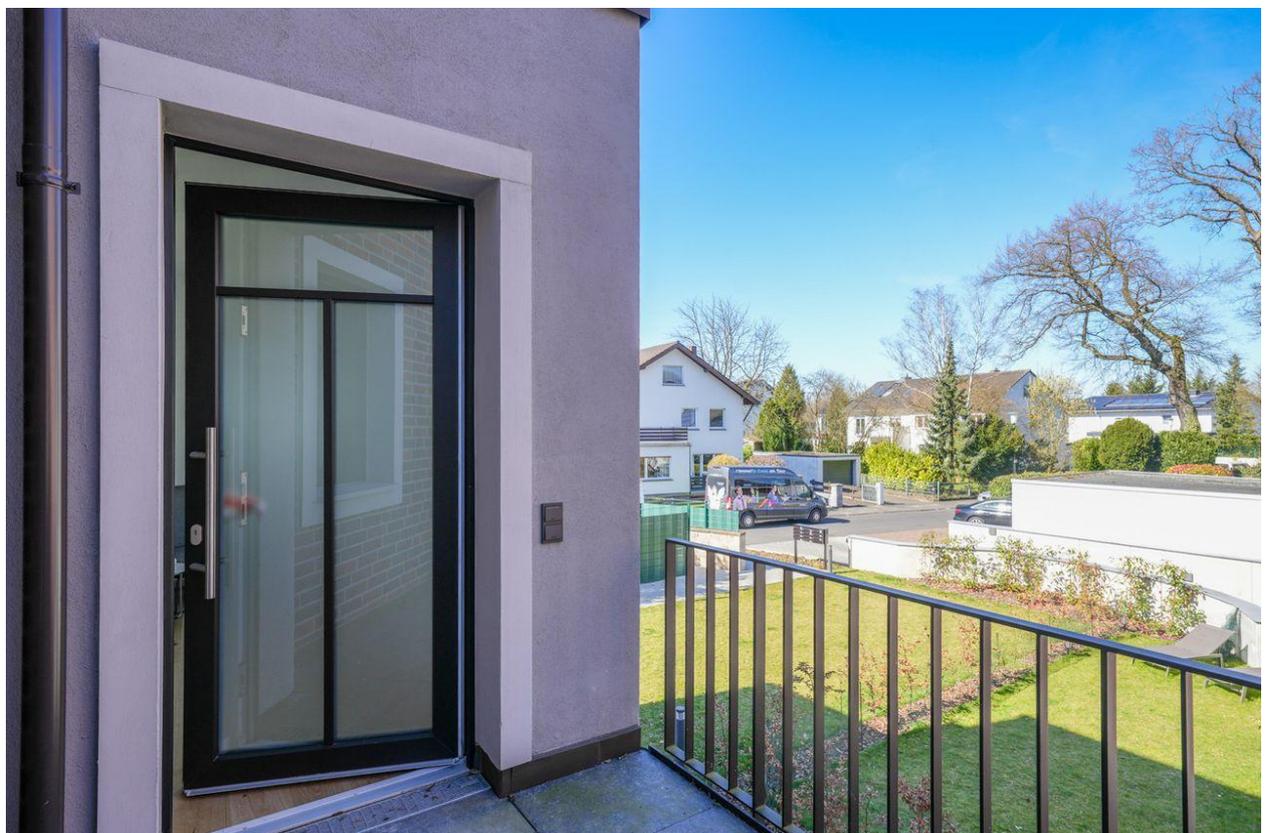
Gemeinschaftsgarten



Tiefgarage



Aufzug



Wohnungseingang



Eingangsbereich



Flur



Badezimmer



Schlafzimmer



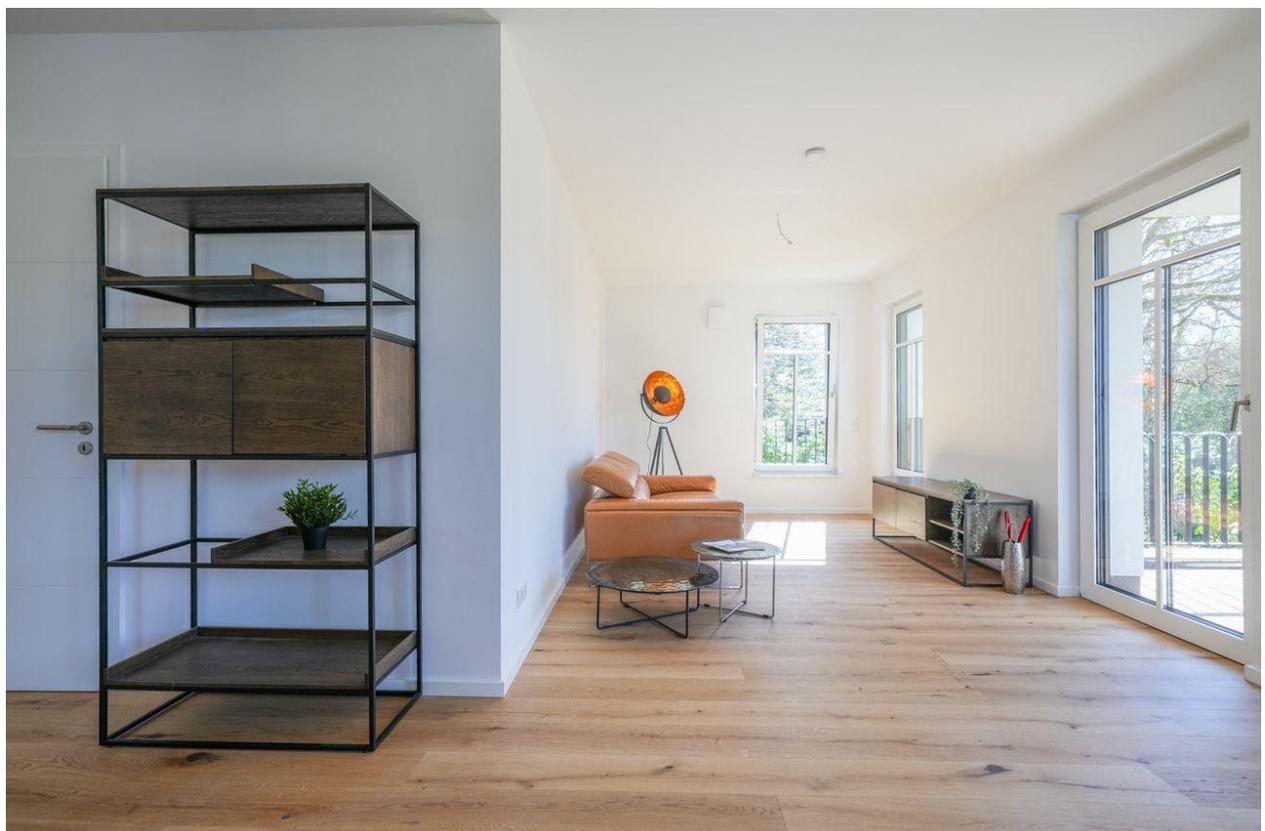
Kinderzimmer / Büro



Küche Essbereich



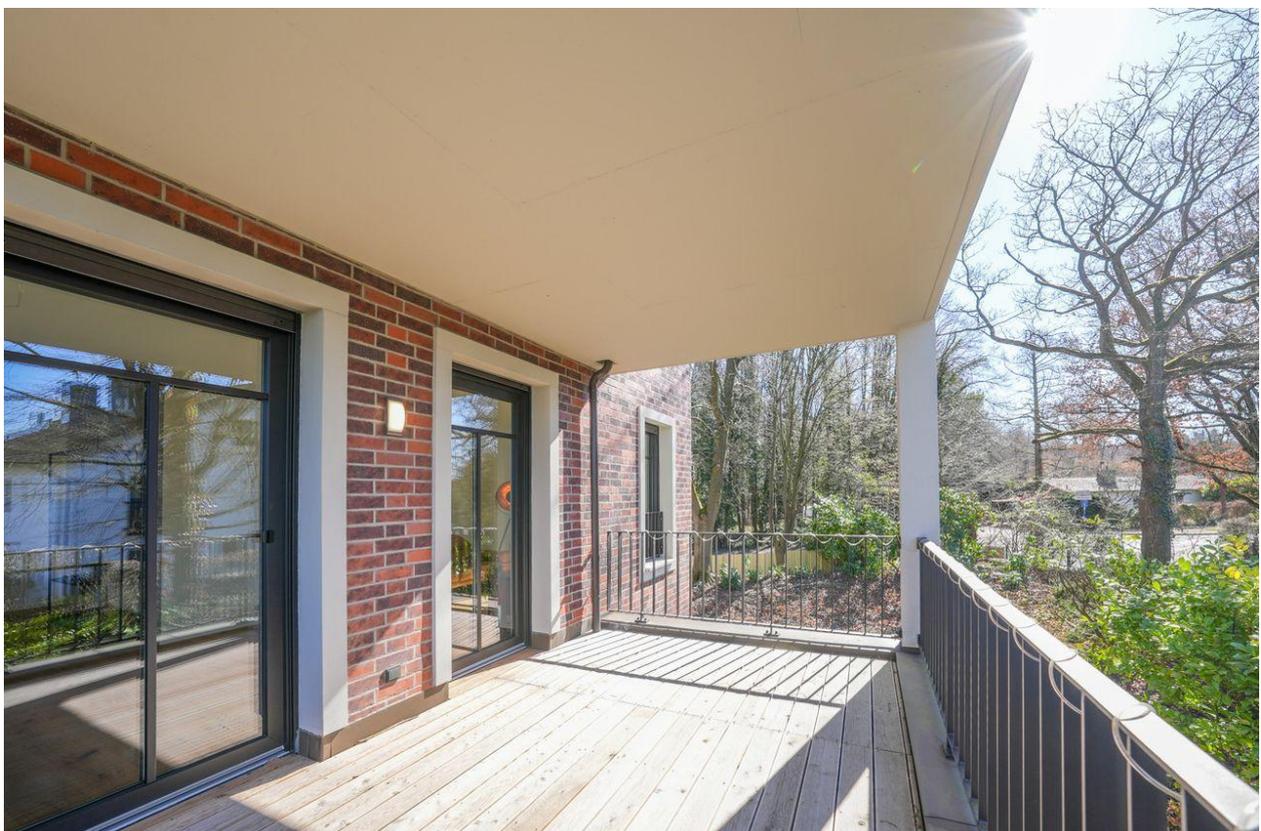
Essbereich



Blick ins Wohnzimmer



Wohnbereich



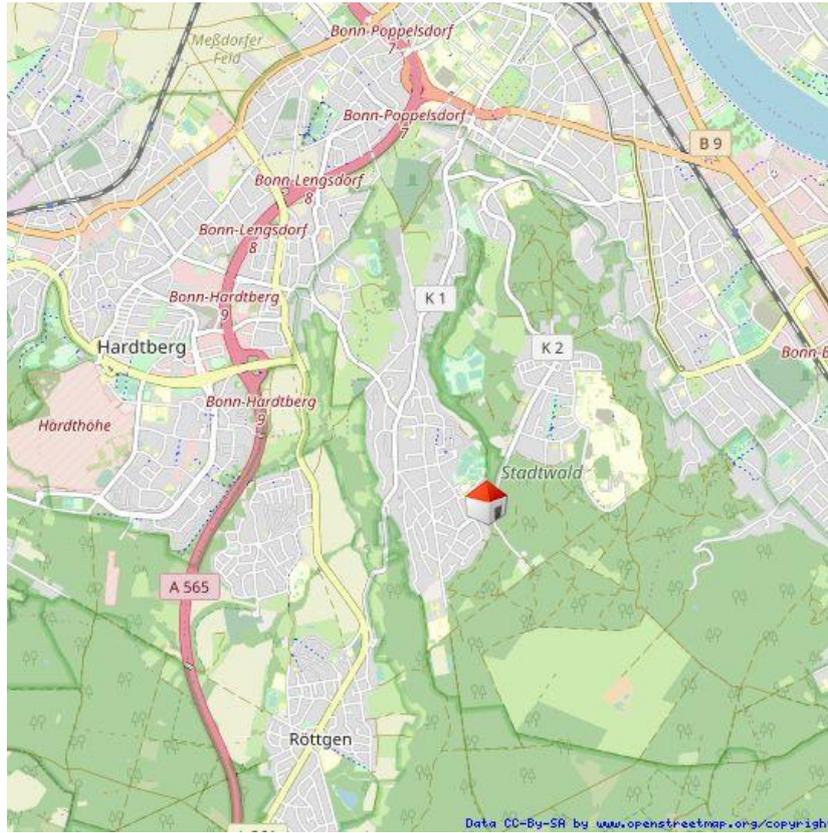
Überdachter Balkon 1



Überdachter Balkon 2



1. Obergeschoss



Lageplan



Kontakt

Wassenberger Str. 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 017661243145
E-Mail: d.silver@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Danny Silver

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

