



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

Objekt-Nr.:
20049-3382/Whg9




Wohnung zur Miete


Exklusive Neubauwohnung mit atemberaubendem Fernblick und Balkonparadies!

Kaltmiete
2.000 €

 **129 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **3**
Zimmer

 **2023**
Baujahr

 **1**
Stellplatz

Preise & Kosten

Preise	Kaltmiete	2.000 €
	Nebenkosten	390 €
	Heizkosten	keine Angabe
	Warmmiete	2.390 € zzgl. Heizkosten

Die Immobilie

Objekt-Nr	20049-3382/Whg9	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
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 Wohneinheiten 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 Wohneinheit nimmt das komplette Geschoss, ganz oben auf der 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.

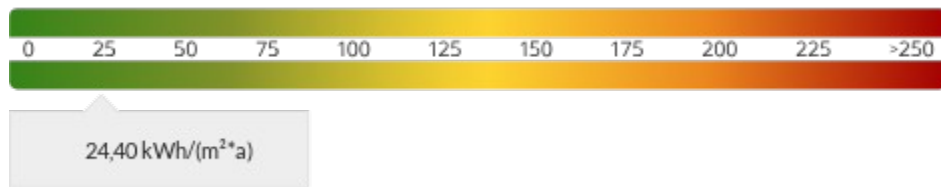
Lage

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



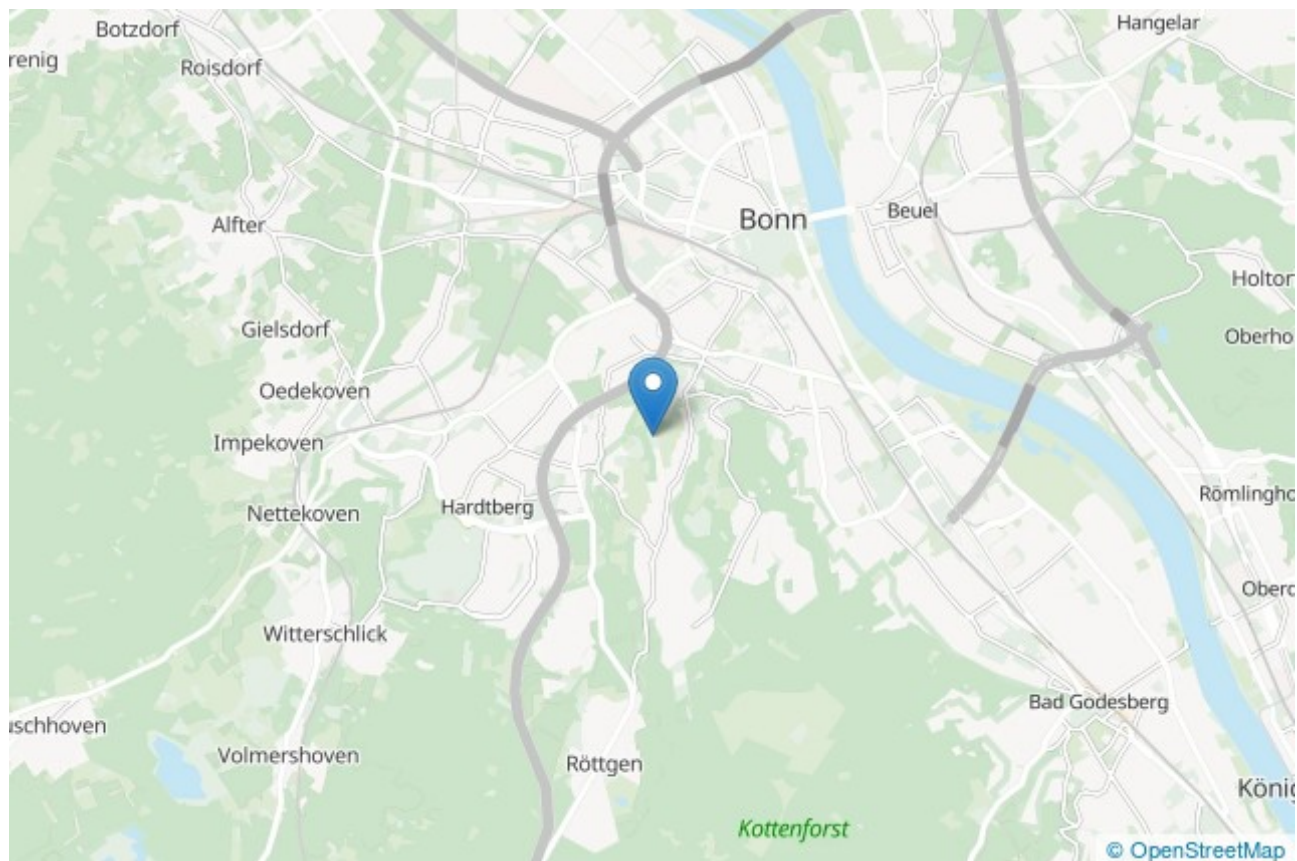
Endenergiebedarf	24,40
Energieeffizienzklasse	A+
Gültig bis	12.09.2033

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



Aufzug



Wohnungseingang



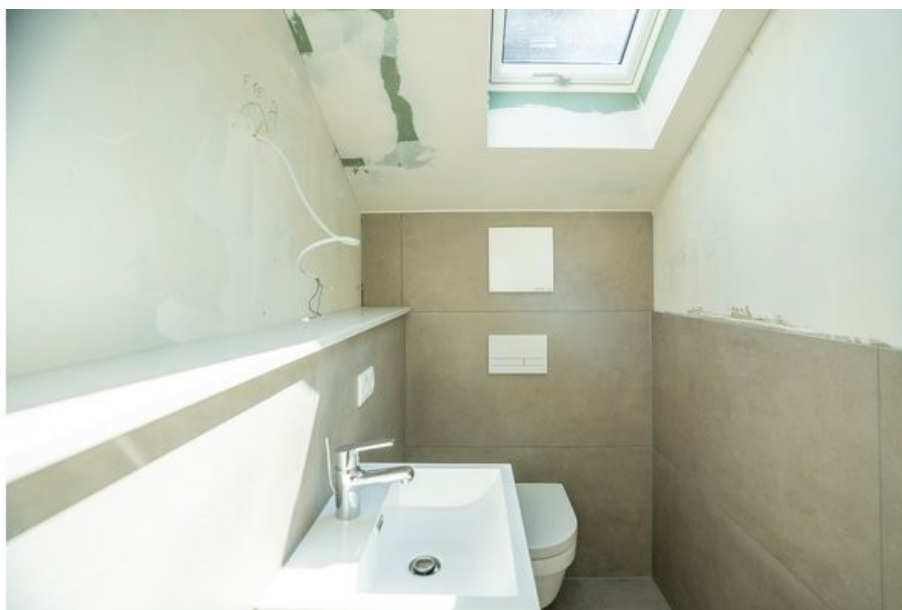
Wohn- Essbereich



Sonnenbalkon



Büro _ Kinderzimmer



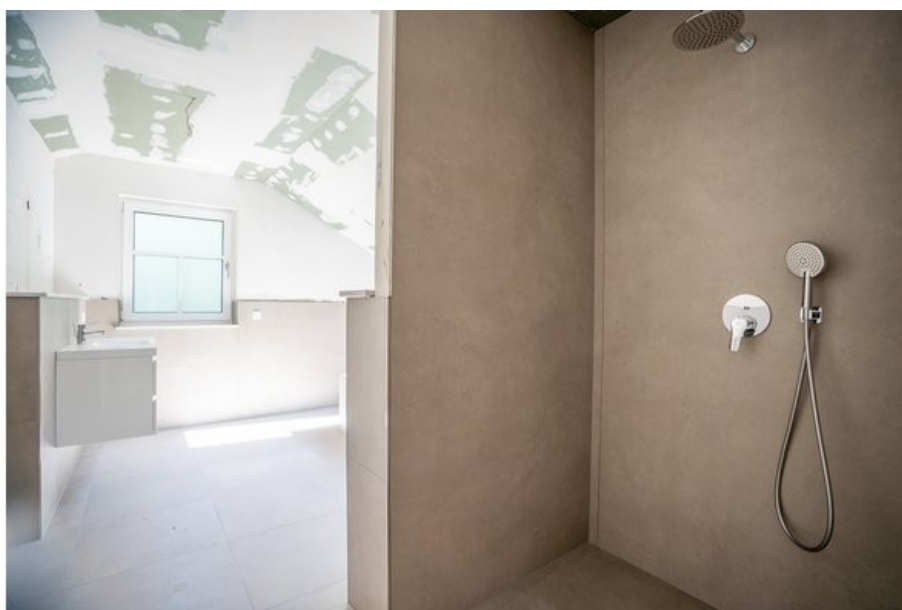
Gäste WC



Schlafzimmer



Hallo wach Balkon



Badezimmer



Badewanne



Grundriss