



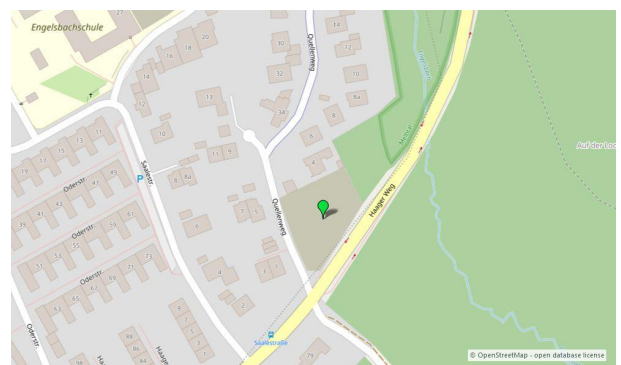
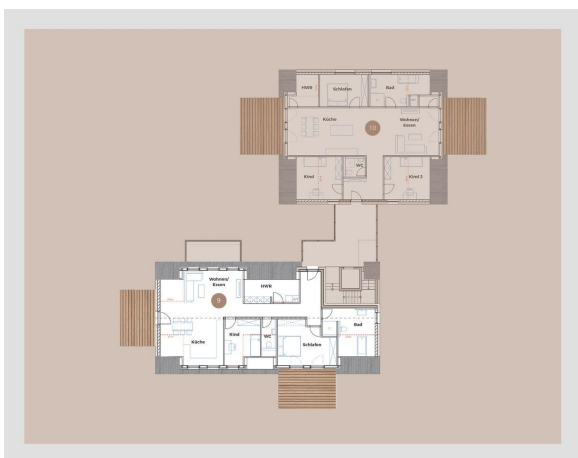
**Immobilien-Exposé**

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

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3382/whg9**

## Wohnung zur Miete

in 53127 Bonn - Bonn (Ippendorf)



## Details

Fahrradraum

Gartennutzung

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

Kaltmiete

**2.000 €**

Warmmiete

**2.390 €**

Miete pro m<sup>2</sup>

**15,50 €**

Nebenkosten

**390 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Wohnfläche (ca.)

**129 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

vermietbare Fläche (ca.)

**129 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**2**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2023**

Stellplatzmiete (Tiefgarage)

**0 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**Erstbezug**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Küche

**Offene Küche**

Fahrstuhl

**Personen**

## 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. 129m<sup>2</sup> 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.

## Ausstattung

Bad mit Dusche

Bad mit Fenster

gehobene Ausstattung

Personenaufzug

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Kunststofffenster

Offene Küche

Abstellraum

Fahrradraum  
Kelleranteil  
Rolladen

## Lage & Umgebung

53127 Bonn - Bonn (Ippendorf)

### Wohngebiet

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

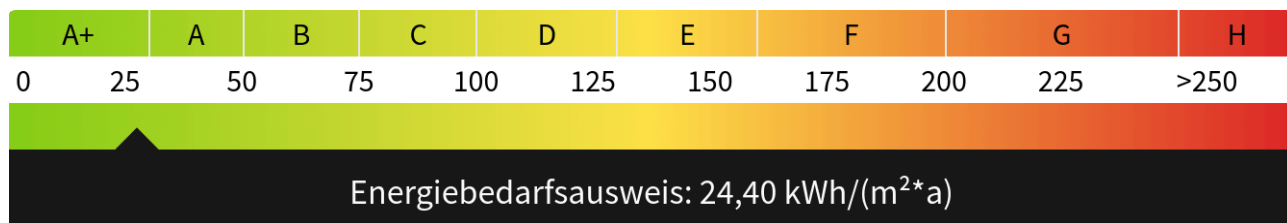
Endenergiebedarf  
**24,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Heizungsart  
**Fußbodenheizung**

Wesentlicher Energieträger  
**LUFTWP**

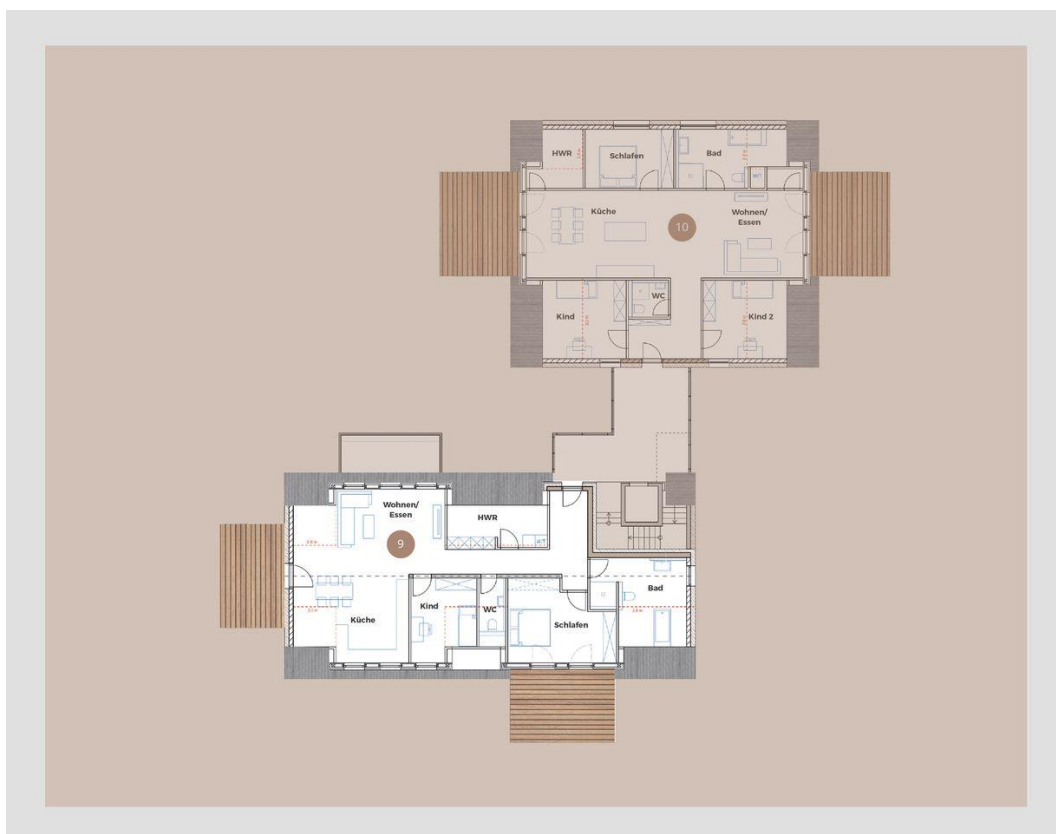
Gültig bis  
**12.09.2033**



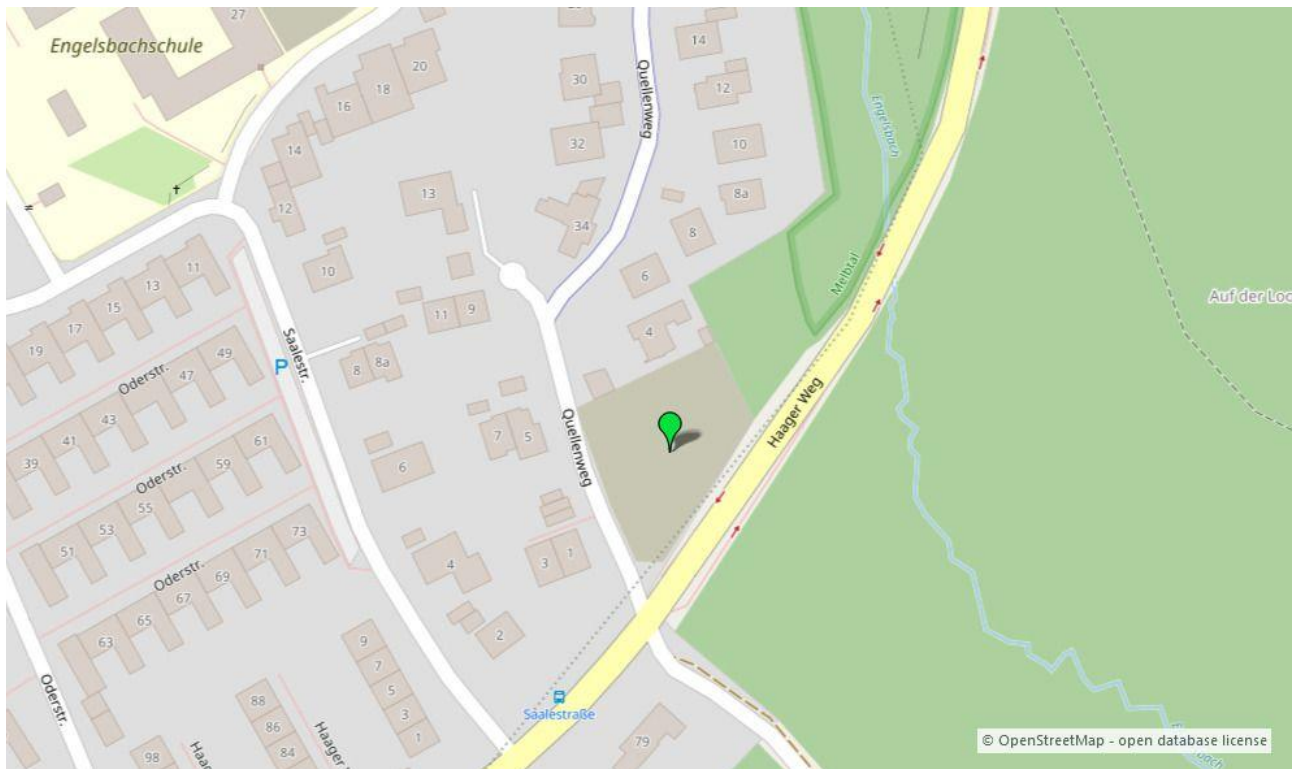




Hausansicht



Grundriss



Lageplan

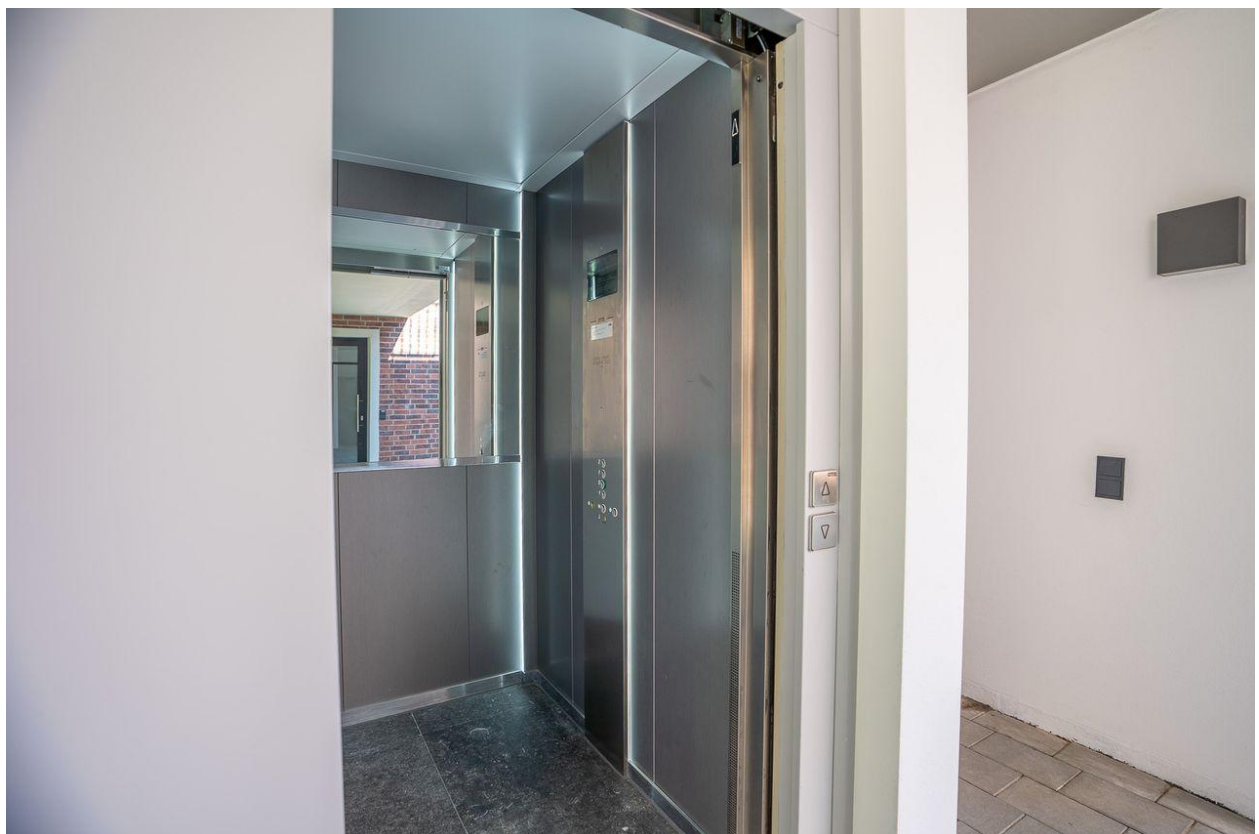


Zufahrt Tiefgarage





Tiefgarage



Aufzug



Wohnungseingang



Wohn- Essbereich





Sonnenbalkon



Büro \_ Kinderzimmer





Gäste WC



Schlafzimmer





Hallo wach Balkon



Badezimmer



Badewanne

## Kontakt

wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: +491639747880  
E-Mail: a.dreher@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Alexander Dreher

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

