



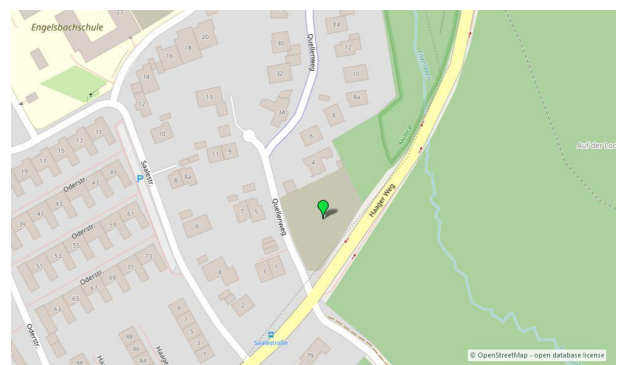
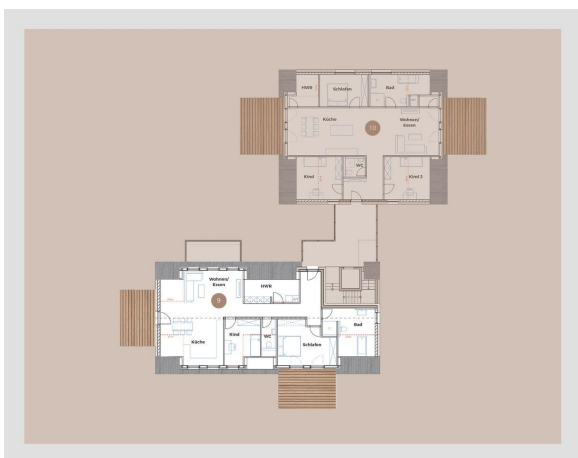
Immobilien-Exposé

**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 €

Kaltmiete

2.000 €

Warmmiete

2.390 €

Nebenkosten

390 €

Heizkosten

in Nebenkosten enthalten

Provision inkl. USt.

zzgl. USt.

Wohnfläche (ca.)

129 m²

Zimmer

3

vermietbare Fläche (ca.)

129 m²

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. 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.

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

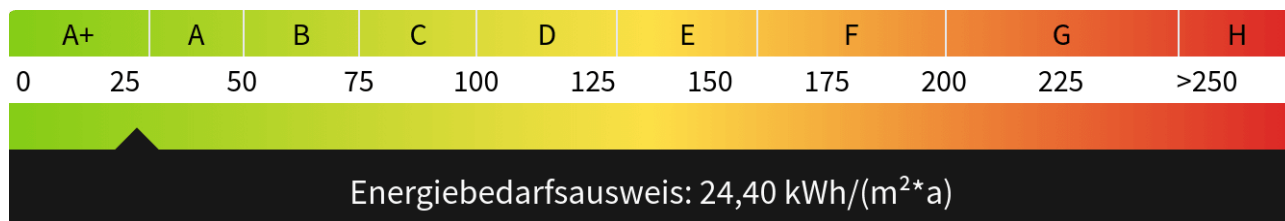
Endenergiebedarf
24,40 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser
Ja

Heizungsart
Fußbodenheizung

Wesentlicher Energieträger
LUFTWP

Gültig bis
12.09.2033

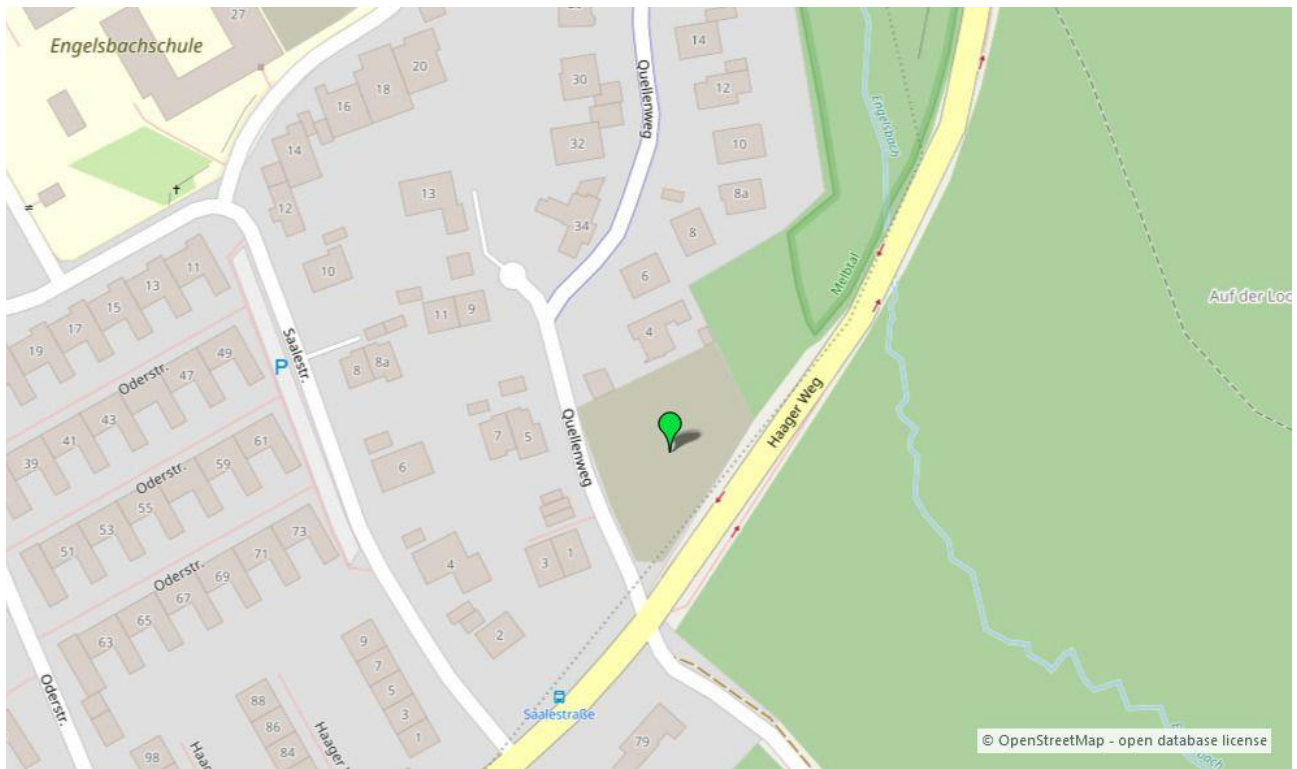




Hausansicht



Grundriss



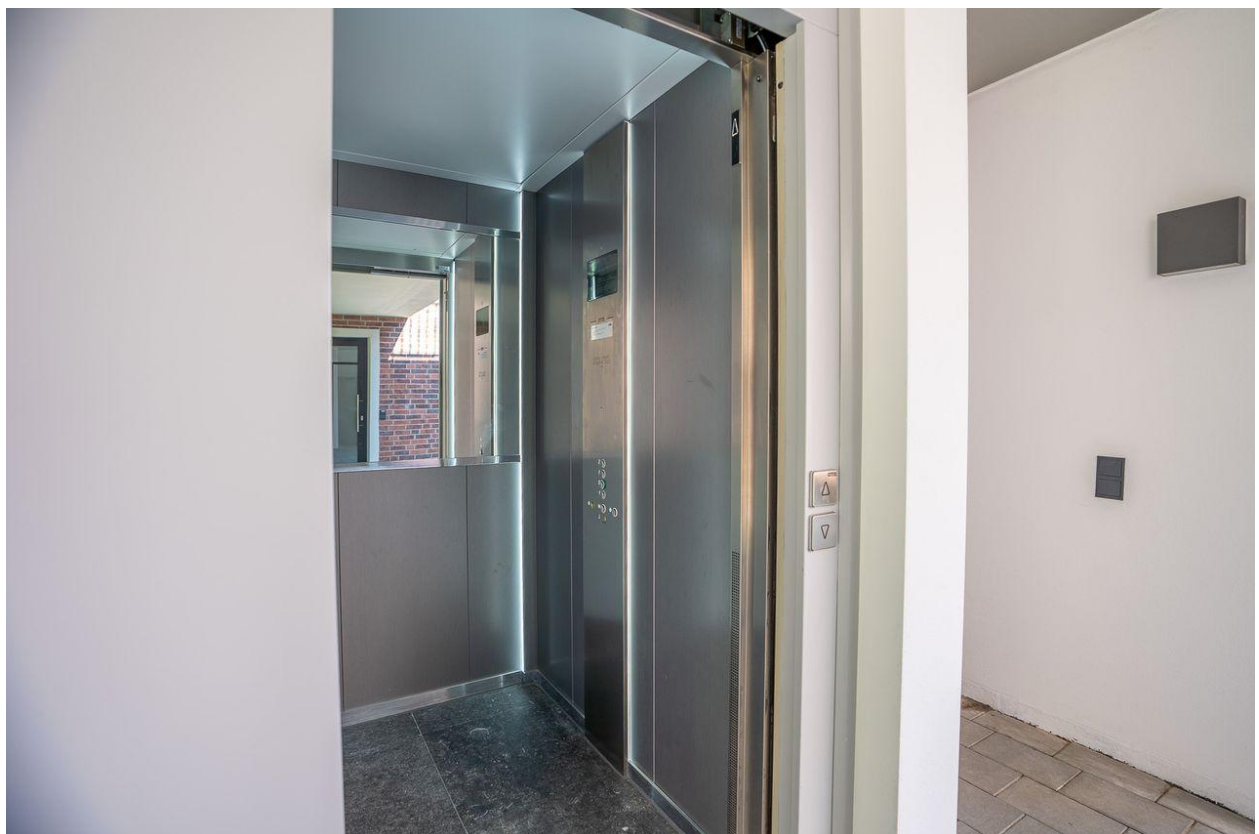
Lageplan



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: 016097306823
E-Mail: f.pietschmann@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Fabian Pietschmann

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

