



**Immobilien-Exposé**

**3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in  
Bonn-Ippendorf – Modernster Komfort,  
erstklassige Ausstattung**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3578/WHG2**

## Wohnung zum Kauf

in 53127 Bonn / Ippendorf



## Details

Kaufpreis

**599.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**83 m<sup>2</sup>**

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

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Bonn, im begehrten Stadtteil Ippendorf: Diese neuwertige Erdgeschosswohnung in einem exklusiven, 2023 erbauten 11-Parteienhaus bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort und eine hervorragende Ausstattung. Die großzügige Wohnfläche von 83 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei exzellent geschnittene Zimmer. Genießen Sie den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der mit einer hochwertigen Nolte Neo Einbauküche und modernen Siemens Elektrogeräten ausgestattet ist. Das geräumige Schlafzimmer besticht durch maßgefertigte Einbauschränke, während das flexible Gästezimmer sich ideal als Kinderzimmer oder Büro eignet.

Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser wunderschönen Wohnung. Es bietet eine ebenerdige Dusche und eine hochwertige Ausstattung, die Ihnen einen täglichen Wellnessmoment verspricht. Der edle Parkettboden und die professionellen Malerarbeiten verleihen Ihrer neuen Wohnung ein luxuriöses Ambiente.

Ein überdachter Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet den idealen Rückzugsort nach einem langen Tag. Modernste Technik wie die energieeffiziente Luftwärmepumpe, die PV-Anlage zur Heizungsunterstützung und die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung machen diese Wohnung besonders umweltfreundlich und energiesparend.

Komfort wird hier großgeschrieben: Genießen Sie die wohlige Wärme der Fußbodenheizung und die Ruhe, die dank der 3-fach verglasten Kunststofffenster und elektrischen Rollläden gewährleistet ist. Ein Personenaufzug mit direktem Zugang zur Tiefgarage sorgt für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit.

Lassen Sie sich von dieser exzellenten Immobilie überzeugen und erleben Sie ein einzigartiges Wohnerlebnis in einer der begehrtesten Wohnlagen Bonns. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung ist Ihr Schlüssel zu einem neuen, hochwertigen Lebensabschnitt!

## **Ausstattung**

- Barrierearme Erdgeschosswohnung in einem modernen 11-Parteienhaus von 2023
- Wohnfläche von 83 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Zimmer:
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Geräumiges Schlafzimmer
- Flexibles Gästezimmer/Kinderzimmer/Büro
- Hochwertige Nolte Neo Einbauküche mit modernen Siemens Elektrogeräten
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und hochwertiger Ausstattung
- Hochwertiger Parkettboden und professionelle Malerarbeiten
- Maßangefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer und Kinderzimmer durch einen Schreiner
- Überdachter Balkon für entspannende Momente im Freien
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe und PV-Anlage zur Heizungsunterstützung
- Moderne Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Komfortable Fußbodenheizung für wohlige Wärme
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden für optimale Isolation
- Personenaufzug mit direktem Zugang zur Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz verfügbar für 35.000,00€

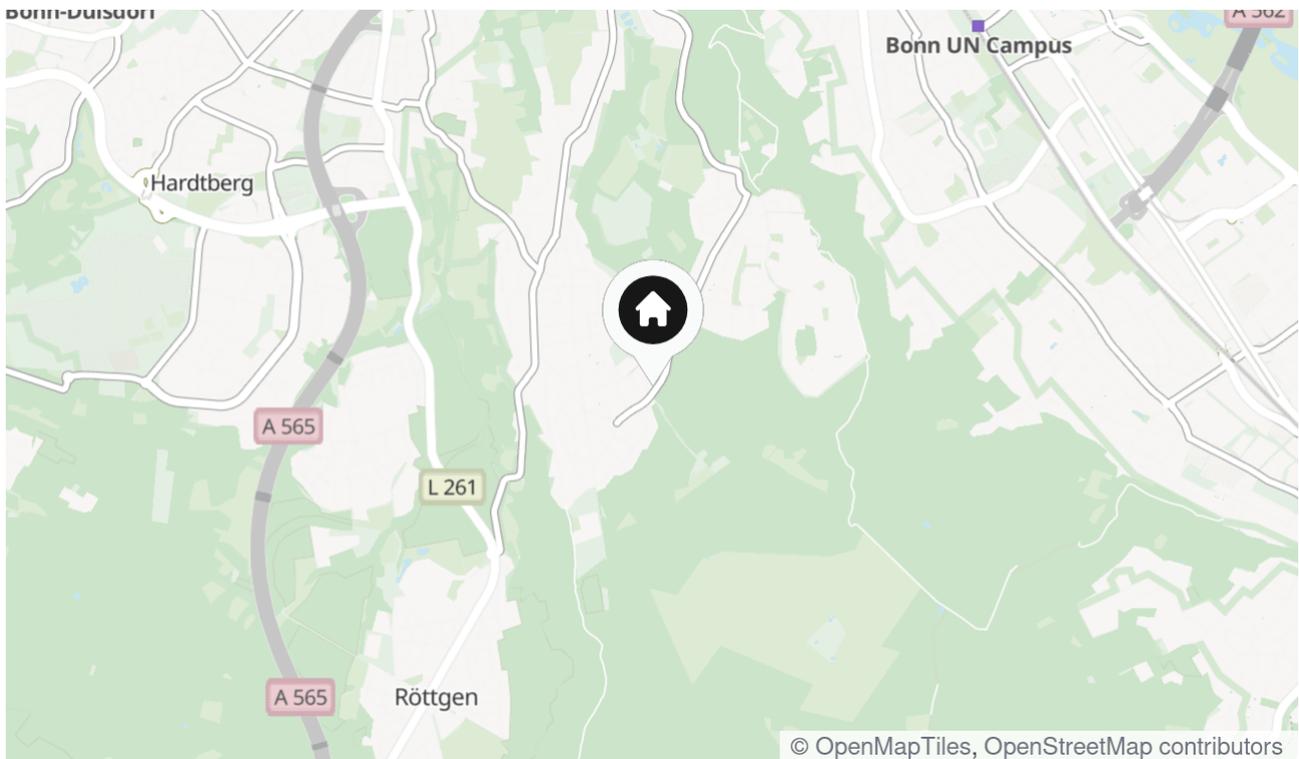
## Lage & Umgebung

53127 Bonn / Ippendorf

Die angebotene Erdgeschosswohnung befindet sich in einer attraktiven Lage in Bonn, im Stadtteil Ippendorf. Die unmittelbare Nähe zur Waldau verleiht der Immobilie eine einzigartige Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnaher Umgebung. Die Waldau bietet vielfältige Erholungsmöglichkeiten und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Das Bonner Stadtzentrum ist lediglich 7 Kilometer entfernt und bequem erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an das urbane Leben sicherstellt, ohne auf die Ruhe und Beschaulichkeit eines Vorortes verzichten zu müssen. Darüber hinaus liegt die Autobahn nur 4 Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit regionaler und überregionaler Ziele.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Naturliebhaber, die auch die Nähe zu den Annehmlichkeiten einer Großstadt schätzen. Ippendorf selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Die Kombination aus Nähe zur Natur und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**23,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Heizungsart  
**Fußbodenheizung**

Wesentlicher Energieträger  
**LUFTWP**

Gültig bis  
**24.03.2034**





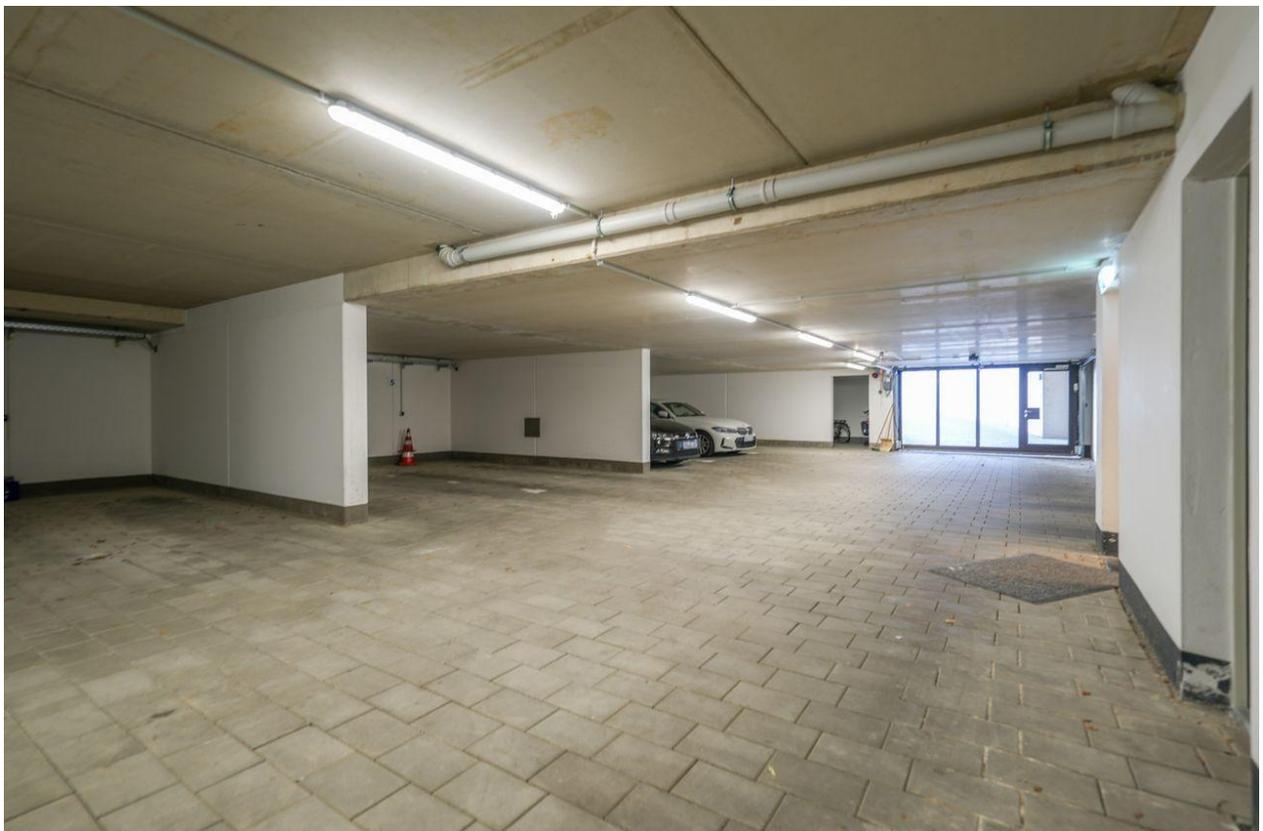
Essbereich



Hausansicht



Gemeinschaftsgarten



Tiefgarage



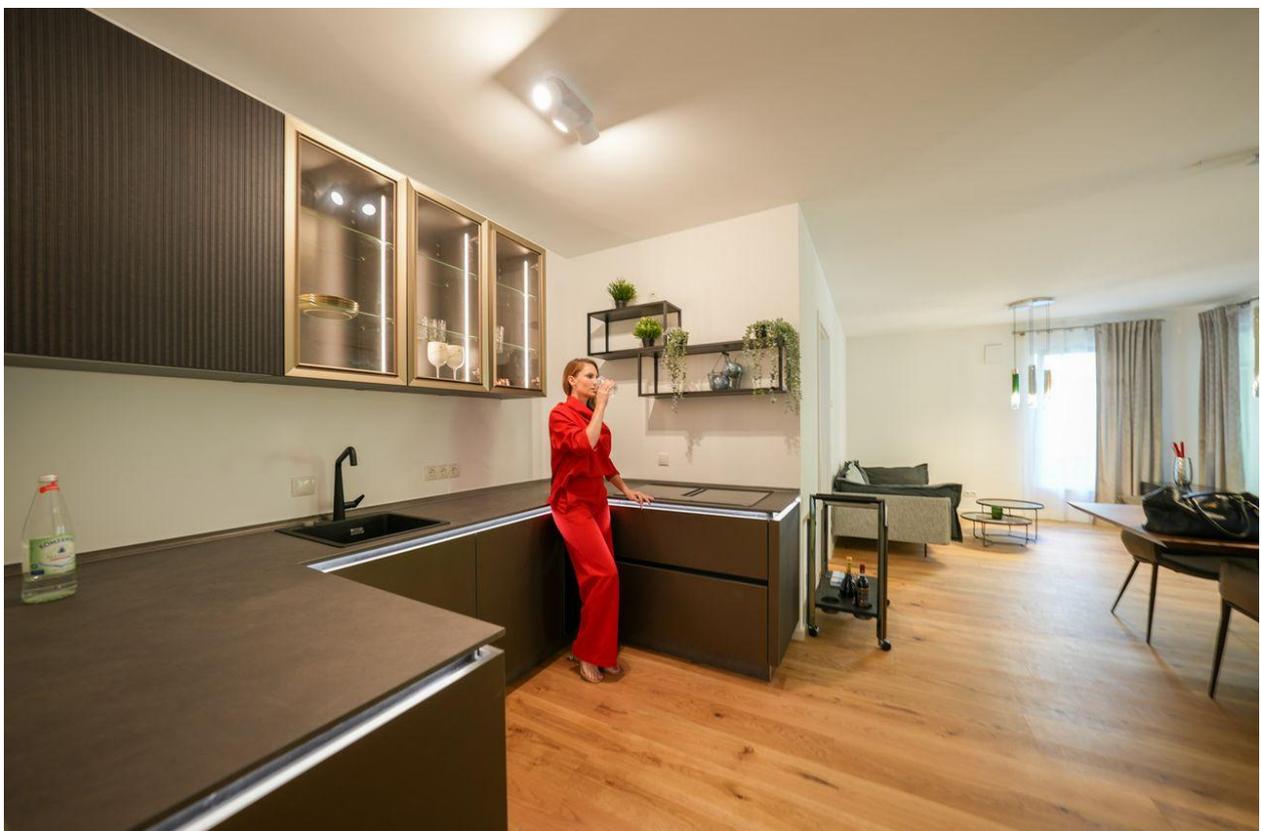
Aufzug



Eingangsbereich



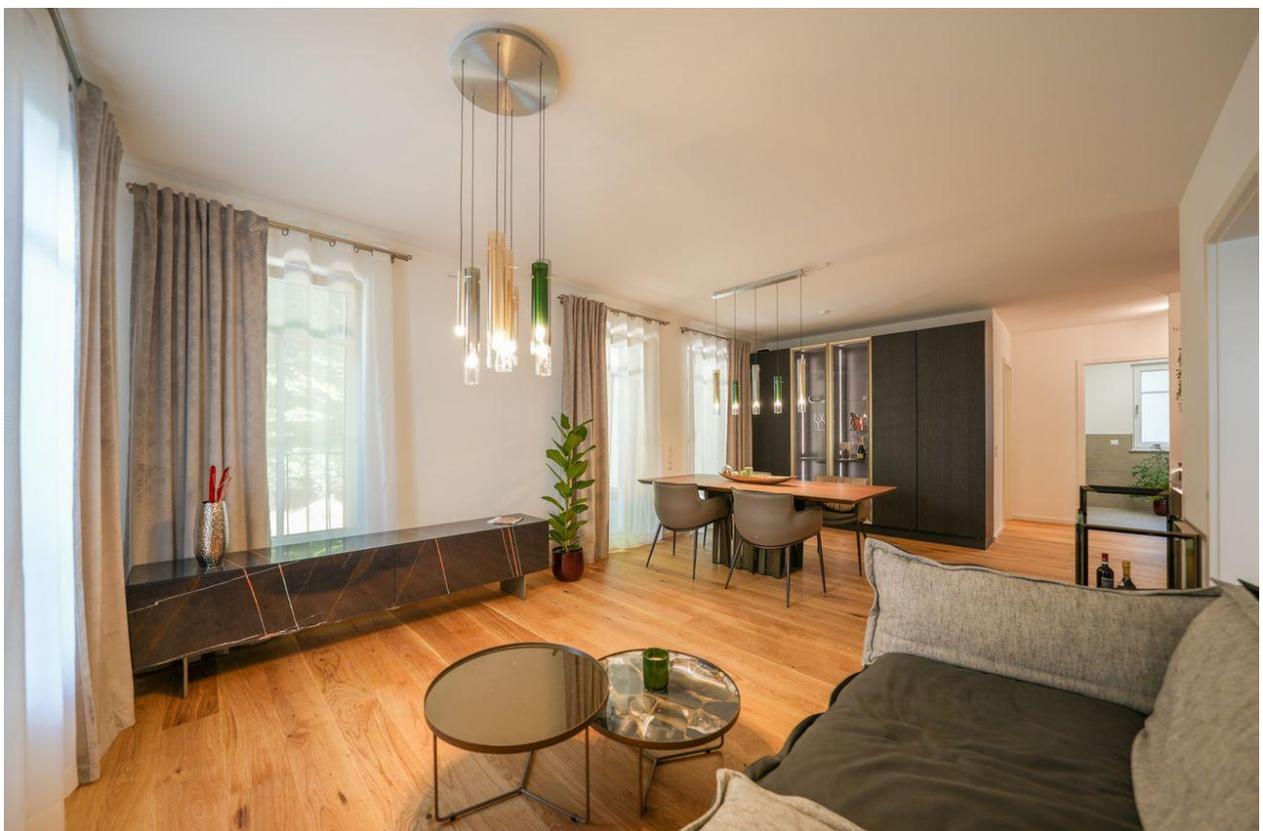
Flur



Küche



Blick zum Essbereich



Wohnbereich



Überdachter Balkon



Büro / Kinderzimmer



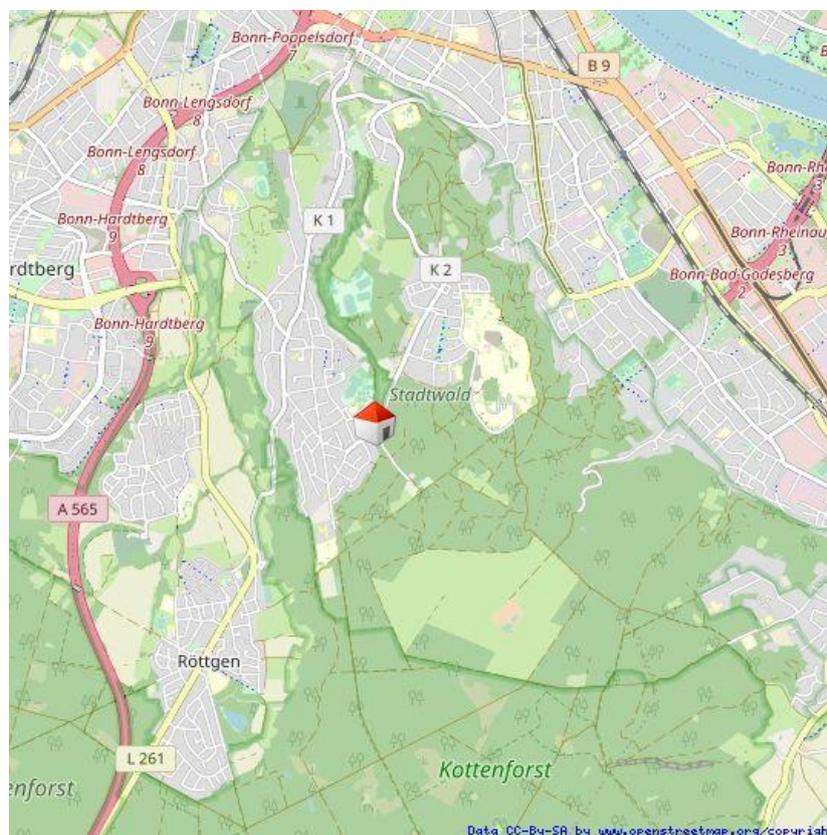
Badezimmer



Schlafzimmer



Erdgeschoss



Lageplan

## Kontakt

Wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 017661243145  
E-Mail: [d.silver@immofly.de](mailto:d.silver@immofly.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Danny Silver

### 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)

