



Immobilien-Exposé

**Über den Dächern von Ippendorf:
Exklusive Dachgeschoss-Oase mit
Weitblick und Sternenhimmel-Romantik**

**Objekt-Nr.:
20049-3580/WHG9**

Wohnung zum Kauf

in 53127 Bonn / Ippendorf



Details

Kaufpreis

869.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

129 m²

Zimmer

3

Kategorie

Gehoben

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

2

Baujahr

2023

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

35.000 €

Tiefgaragenstellplätze

1

Zustand

neuwertig

Unterkellert

Ja

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Entdecken Sie eine barrierearme Dachgeschosswohnung in einem modernen, 2023 erbauten 11-Parteienhaus im begehrten Bonn/Ippendorf. Diese neuwertige Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattung und bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von 129 m² drei liebevoll gestaltete Zimmer.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich lädt zu geselligen Stunden ein und gewährt direkten Zugang zum zweiten Balkon, wo Sie in Ihrer Fantasie verweilen können. Das Schlafzimmer bietet einen himmlischen Rückzugsort mit einem eigenen Balkon, von dem aus Sie einen traumhaften Blick in die Waldau genießen können. Das flexibel nutzbare Gästezimmer ist ideal als Kinderzimmer oder Home-Office konzipiert und lässt Raum für kreative Entfaltung.

Besonderen Luxus bietet das stilvoll gestaltete Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche sowie einer Badewanne, die gekonnt unter einem Dachflächenfenster platziert ist - ideal für entspannende Stunden unter dem Sternenhimmel, die zum Träumen einladen. Ergänzt wird das Angebot durch eine zusätzliche Gästetoilette, die den Komfort dieser Wohnung unterstreicht.

Qualitativ hochwertiger Parkettboden und frisch ausgeführte Malerarbeiten verschmelzen zu einem harmonischen Gesamtbild voller Eleganz. Der Aufzug bringt Sie direkt auf Ihre Etage, die Sie nur mit einem weiteren Eigentümer teilen - ein Privileg, das Exklusivität und Privatsphäre garantiert.

Diese einzigartige Dachgeschosswohnung ist der ideale Lebensraum für all jene, die Wert auf eine ruhige, naturnahe Lage und eine gehobene Wohnqualität legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie Ihre Träume in diesem Wohnraum wahr werden.

Ausstattung

- Barrierearme Dachgeschosswohnung in einem modernen 11-Parteienhaus (Baujahr 2023)
- Wohnfläche von 129 m² aufgeteilt auf 3 Zimmer
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zum zweiten Balkon
- Schlafzimmer mit privatem Balkon und idyllischem Blick in die Waldau
- Flexibel nutzbares Zimmer ideal als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Büro
- Luxuriöses Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne unter einem Dachflächenfenster für Sternensblicke
- Zusätzliche Gästetoilette für Komfort
- Hochwertiger Parkettboden und frisch ausgeführte Malerarbeiten
- Aufzug direkt auf die Etage, geteilt mit nur einem weiteren Eigentümer
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe und PV-Anlage auf dem Dach zur Unterstützung der Heizungsanlage
- Moderne Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Angenehme Fußbodenheizung für optimalen Komfort
- Robuste 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Komfortabler Personenaufzug bis hinunter zur Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz verfügbar für 35.000,00 €

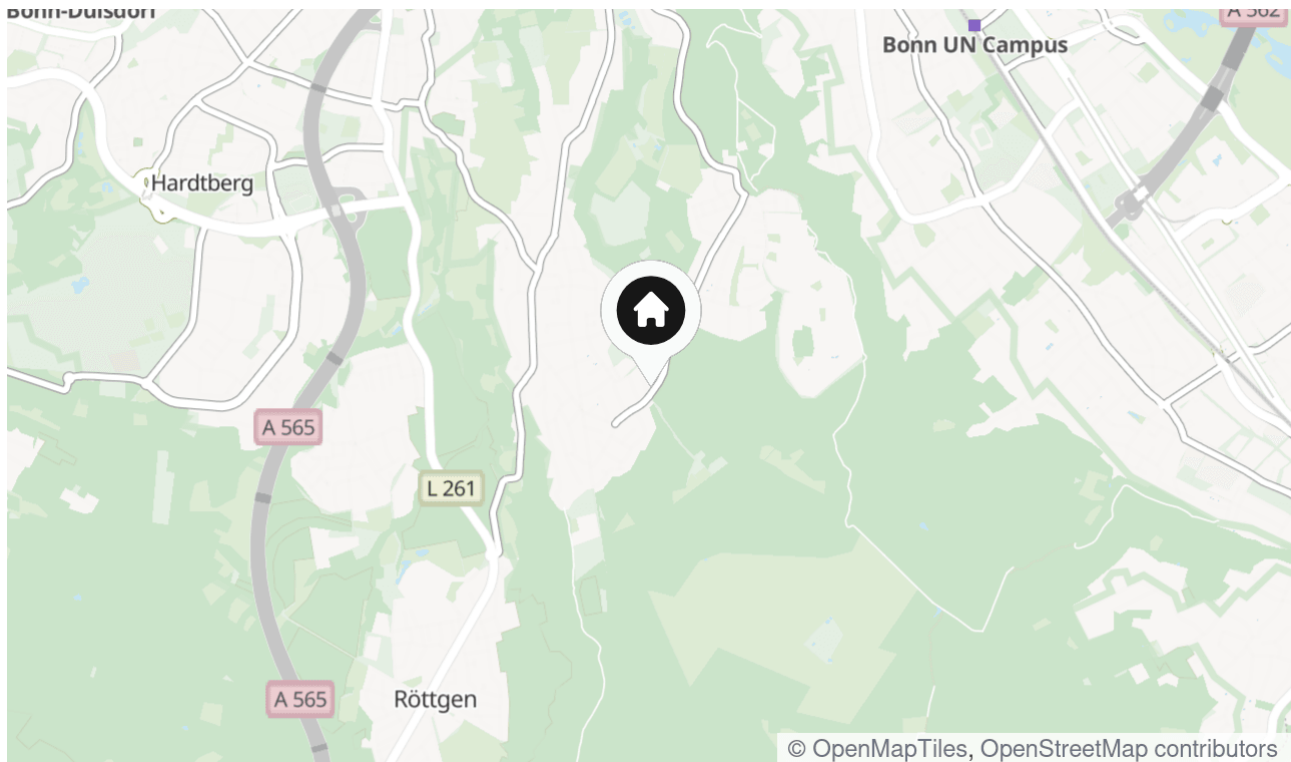
Lage & Umgebung

53127 Bonn / Ippendorf

Die angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich in dem idyllischen Stadtteil Ippendorf in Bonn, eingebettet in einer der naturnahsten Gegenden der Region. Ippendorf überzeugt durch seine einmalige Lage am Rande des Naturparks Kottenforst-Ville, der mit weitläufigen Wäldern und sattgrünen Wiesen zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge und sportliche Aktivitäten bietet. Die ruhige und beschauliche Umgebung ist geprägt von blühender Natur und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.

Trotz dieser naturnahen Ausrichtung liegt die Immobilie nur etwa 7 Kilometer vom pulsierenden Stadtzentrum Bonns entfernt, sodass die Annehmlichkeiten und kulturellen Angebote der Großstadt in kurzer Zeit erreichbar sind. Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt: In nur 4 Kilometern gelangen Sie zur nächsten Autobahn, die eine zügige Verbindung in alle Richtungen gewährleistet.

Lebensqualität wird in Ippendorf großgeschrieben – hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Naturerlebnis und urbanem Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung bequem erreichbar. Diese Lage bietet somit nicht nur ein ausgezeichnetes Rückzugsgebiet für Naturliebhaber, sondern auch eine bestechende Nähe zu den urbanen Vorzügen Bonns.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

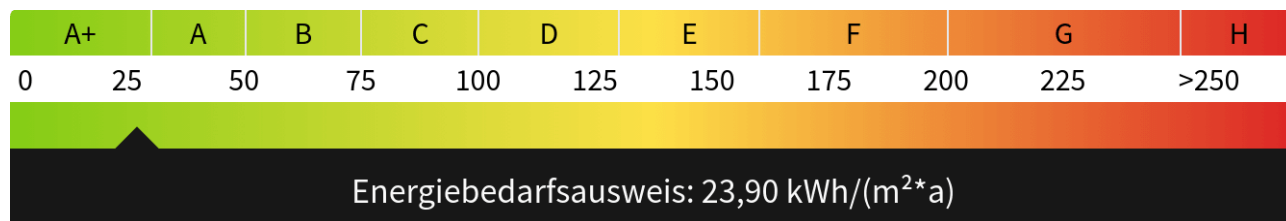
Energieausweis

Endenergiebedarf
23,90 kWh/(m²*a)

Heizungsart
Fußbodenheizung

Wesentlicher Energieträger
LUFTWP

Gültig bis
24.03.2034





Sonnenbalkon



Hausansicht



Seitenansicht



Gemeinschaftsgarten



Tiefgarage



Aufzug



Zugang zur Wohnung



Eingangsbereich



Duschbereich



Badezimmer



Schlafzimmer



Privater Balkon



Flurbereich 1



Gäste WC



Flurbereich 2



Gäste Zimmer / Büro



Wohnbereich



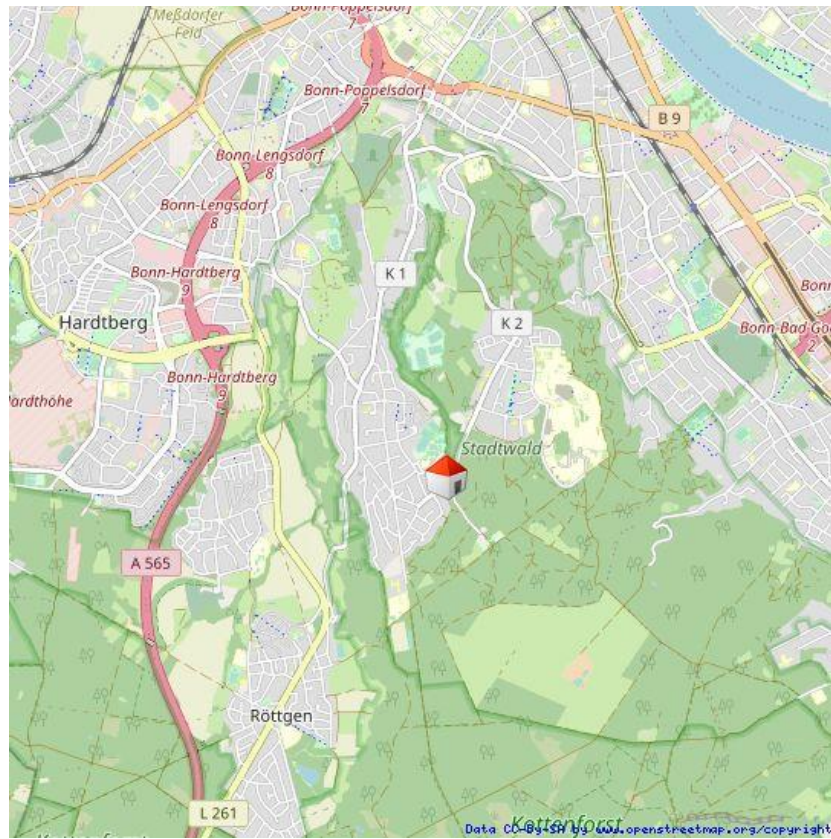
Essbereich



Küchenbereich



Dachgeschoss



Lageplan

Kontakt

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

Ihr Ansprechpartner

Herr Danny Silver

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

