DIETRICH IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20049-4204**

53127 BONN

# Exklusive, teilmöblierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Bestlage von Bonn-Ippendorf

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | ZIMMER | KALTMIETE |
|---|---|---|---|
| ca. 83 m² | 2023 | 3 | 2.200 € |



Wohnung zur Miete

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | **2.200 €** |
| Warmmiete | **2.405 €** |
| Miete pro m² | **26,51 €** |
| Nebenkosten | **205 €** |
| Heizkosten in NK. enthalten | **Ja** |
| Kaution | **6.600 €** |
| Kaution | **6.600€ (3 Kaltmieten)** |
| Wohnfläche | **ca. 83 m²** |
| Zimmer | **3** |
| Baujahr | **2023** |
| Kategorie | **Gehoben** |
| Zustand | **Neuwertig** |
| Unterkellert | **Ja** |

| | |
|---|---|
| Schlafzimmer | **2** |
| Badezimmer | **1** |
| Balkone | **1** |
| Fahrstuhl | **Personen** |
| Tiefgarage · Anzahl | **1** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **24.03.2034** |
| Endenergiebedarf | **23,9 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **A+** |
| Wesentlicher Energieträger | **Luft/Wasser-Wärmepumpe** |
| Befeuerungsart | **Luft/Wasser-Wärmepumpe** |
| Heizungsart | **Fußbodenheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Sergej Haas

Tel. 004915158781626

s.haas@immofly.de



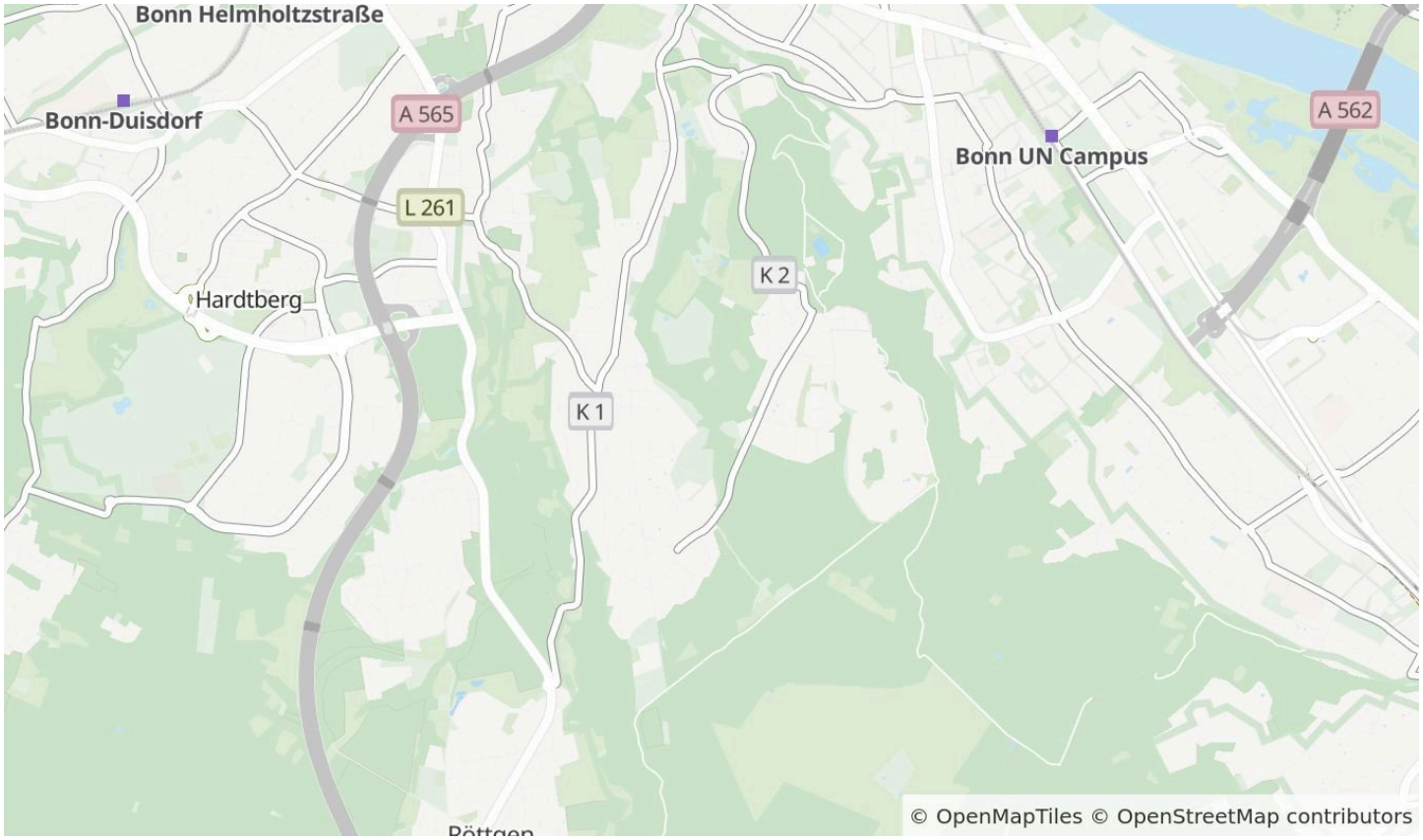
Gemeinschaftsgarten

# Objektbeschreibung

Diese neuwertige, teilmöblierte Erdgeschosswohnung in einem exklusiven, 2023 erbauten 11-Parteienhaus bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort und eine hervorragende Ausstattung. Die großzügige Wohnfläche von 83 m² verteilt sich auf drei exzellent geschnittene Zimmer. Genießen Sie den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der bereits mit einer hochwertigen Nolte-Neo-Einbauküche und modernen Siemens-Elektrogeräten ausgestattet ist. Das geräumige Schlafzimmer überzeugt mit einem komfortablen Bett sowie maßgefertigten Einbauschränken, während das flexible zweite Schlaf- oder Gästezimmer ebenfalls mit einem Kleiderschrank versehen ist und sich ideal als Büro oder Kinderzimmer eignet.
Das moderne Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung und bietet eine ebenerdige Dusche sowie eine gehobene Ausstattung für Ihren täglichen Wellnessmoment.

Der edle Parkettboden und die professionellen Malerarbeiten verleihen allen Räumen ein besonders stilvolles Ambiente. Ein überdachter Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet den idealen Rückzugsort nach einem langen Tag. Modernste Haustechnik wie die Luftwärmepumpe, die PV-Anlage zur Heizungsunterstützung und die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung machen diese Wohnung besonders energieeffizient.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 zusätzliche Bequemlichkeit im Alltag.  Lassen Sie sich von dieser exzellenten Immobilie in einer der gefragtesten Wohnlagen Bonns überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne mit einer kurzen Vorstellung und Ihrem gewünschten Einzugstermin für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Herr Sergej Haas
Tel. 004915158781626
s.haas@immofly.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

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.

Herr Sergej Haas
Tel. 004915158781626
s.haas@immofly.de



Tiefgarage



Aufzug

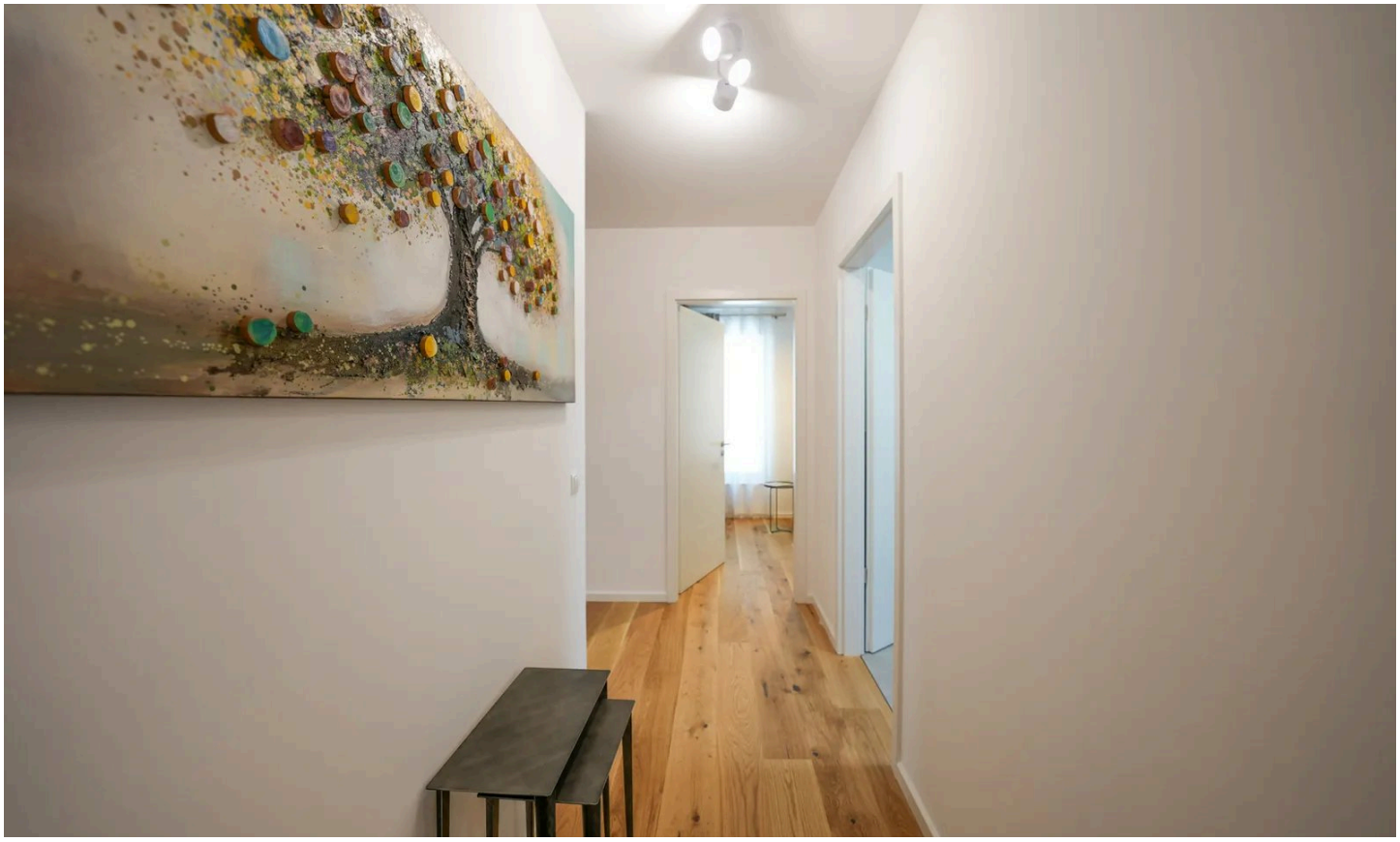
Herr Sergej Haas

Tel. 004915158781626

s.haas@immofly.de



Eingangsbereich



Flur

Herr Sergej Haas

Tel. 004915158781626

s.haas@immofly.de



Küche



Blick zum Essbereich

Herr Sergej Haas

Tel. 004915158781626

s.haas@immofly.de



Wohnbereich



Überdachter Balkon

Herr Sergej Haas

Tel. 004915158781626

s.haas@immofly.de



Büro / Kinderzimmer



Badezimmer

Herr Sergej Haas

Tel. 004915158781626

s.haas@immofly.de



Schlafzimmer

Herr Sergej Haas

Tel. 004915158781626

s.haas@immofly.de



Erdgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Sergej Haas

Tel. 004915158781626

s.haas@immofly.de



## Ihr Ansprechpartner


### Herr Sergej Haas

Immofly OHG

Telefon: 004915158781626

E-Mail: s.haas@immofly.de


Diese Immobilie online