IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4060

53127 BONN

Moderne Terrassenwohnung in idyllischer Höhenlage – Architektonischer Komfort trifft Naturnähe

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 93 m²	2023	3	669.000 €



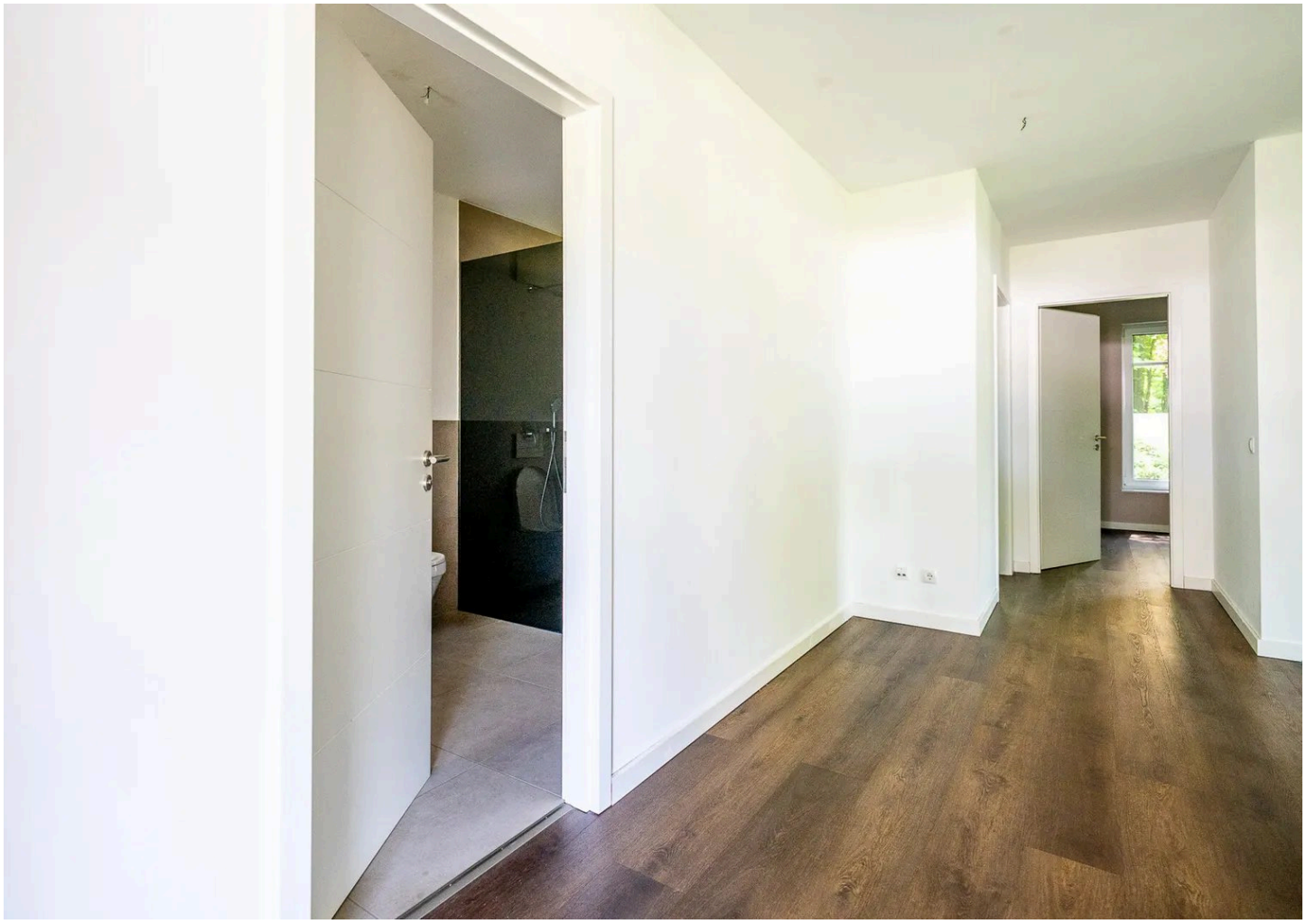
Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**669.000 €**
Kaufpreis pro m²	**7.193,55 €**
Wohnfläche	**ca. 93 m²**
Zimmer	**3**
Baujahr	**2023**
Zustand	**Neuwertig**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Offene Küche**
Fahrstuhl	**Personen**

Fahrradraum	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**35.000 €**
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 Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Flurbereich

Objektbeschreibung

Willkommen in einer Adresse, die zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem entspannten Lebensgefühl des Bonner Südens und der unmittelbaren Nähe zum Naturpark Kottenforst verbindet.

Diese im Jahr 2023 fertiggestellte Erdgeschosswohnung (Wohnung Nr. 3) vereint architektonische Klarheit, barrierearme Eleganz und eine erhabene, ruhige Atmosphäre. Auf ca. 93 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Paaren mit Platzbedarf, kleinen Familien oder anspruchsvollen Singles ein exklusives Zuhause im begehrten Bonner Stadtteil Ippendorf bietet.

Die Eigentumswohnung präsentiert sich in einem makellosen, neuwertigen Zustand mit Erstbezugs-Charakter. Schon beim Betreten verspürt man die harmonische Kombination aus Offenheit, Wärme und ästhetischem Anspruch.
Der Mittelpunkt des täglichen Lebens ist der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich. Großflächige, bodentiefe Fensterelemente fangen das Tageslicht ein und öffnen den Blick nach draußen ins Grüne. Von hier aus treten Sie direkt auf Ihre private Sonnenterrasse – eine ruhige Wohlfühloase im Freien, die an warmen Frühlings- und Sommertagen den Wohnraum nahtlos nach draußen erweitert. Ob entspanntes Frühstück an der frischen Luft oder ein Abendessen im Kreis von Freunden: Hier genießen Sie private Stunden im Freien.

Zwei Schlafzimmer bieten Ihnen flexible Entfaltungsmöglichkeiten – perfekt als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleide oder stilvolles Home-Office. Das modern gestaltete Badezimmer punktet mit hochwertigen Sanitärobjekten, einer bodengleichen Walk-in-Dusche und zeitlosem Design. Im Untergeschoss steht Ihnen zudem ein eigenes, trockenes Kellerabteil mit wertvoller Staufäche zur Verfügung.

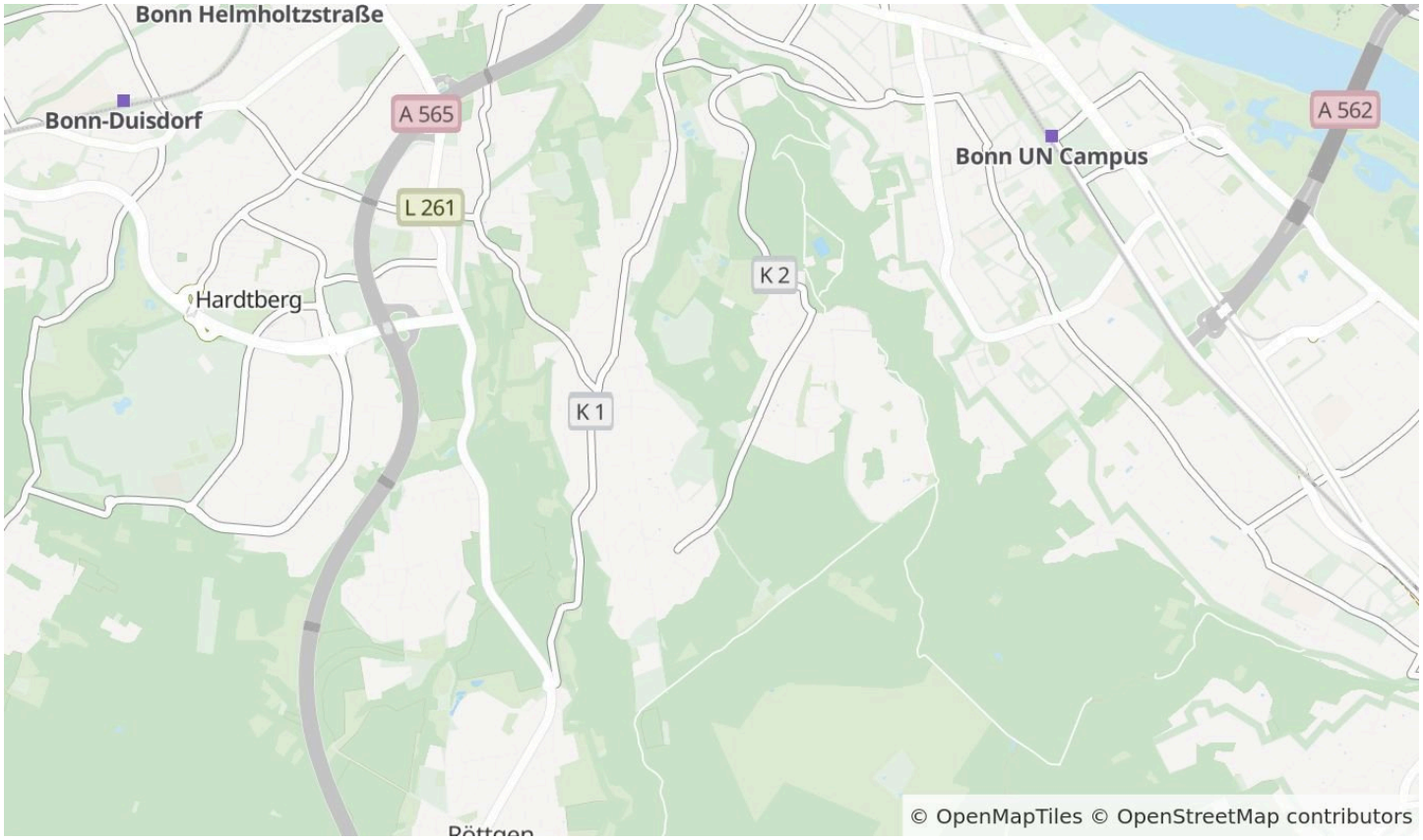
Eine neuwertige Eigentumswohnung im begehrten Bonn-Ippendorf, das moderne Architektur, Wohlfühlatmosphäre und eine Top-Lage vereint.
Ihr neues Zuhause wartet auf Sie. Überzeugen Sie sich bei einer

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

persönlichen Besichtigung vor Ort von Qualität, Schnitt und Lebensqualität dieser Immobilie.

Hinweis zu den Visualisierungen:
Einige der im Exposé verwendeten Fotodarstellungen wurden unter Einbindung künstlicher Intelligenz (KI) visualisiert bzw. virtuell möbliert, um Ihnen die räumlichen Potenziale und Einrichtungsmöglichkeiten anschaulich aufzuzeigen. Der Verkauf der Immobilie erfolgt im tatsächlichen Zustand, wie er bei der persönlichen Objektbesichtigung zu sehen ist.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



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

Lagebeschreibung

Bonn-Ippendorf gehört zu den gesuchtesten und traditionsreichsten Höhenlagen der Bundesstadt Bonn. Eingebettet zwischen dem weitläufigen Naturpark Kottenforst und der Bonner Innenstadt bietet der Stadtteil eine perfekte Kombination aus naturnaher Erholung und urbaner Erreichbarkeit.

Natur & Freizeit: Der Kottenforst liegt quasi vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren im Grünen ein.
Infrastruktur & Alltag: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und charmante Gastronomieangebote sind im Stadtteil schnell erreichbar.
Bildung & Gesundheit: Das Universitätsklinikum Bonn (UKB) auf dem Venusberg liegt in direkter Nachbarschaft. Kindergärten sowie renommierte Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umfeld.
Verkehrsanbindung: Die Bonner Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem Bus oder Pkw in ca. 10–15 Minuten erreicht. Auch die Autobahnanbindungen in Richtung Köln und Koblenz sind zügig erreichbar.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Badezimmer



Badezimmer KI generiert

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer KI generiert

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Büro



Büro KI generiert

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Küchenbereich



Wohn Essbereich 1

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Wohn Essbereich 2



Flurbereich KI generiert

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



offener Wohn Essbereich KI generiert



Koch Essbereich KI generiert

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Gartenbereich



Gartenbereich 1

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Gartenbereich 2



Zufahrt Tiefgarage

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Tiefgarage

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Grundriss Whg. 3

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

Ausstattung

— Zukunftssichere Energieversorgung: Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe

— Energietechnik: Luftwärmepumpe kombiniert mit eigener Photovoltaik-Anlage.

— Komfortable Fußbodenheizung: Gleichmäßige, angenehme Wärmeverteilung in allen Wohnräumen

— Großzügiges Raumangebot: ca. 93 m² Wohnfläche verteilt auf 3 gut geschnittene Zimmer

— Private Sonnenterrasse: Direkter Austritt vom Wohnbereich für entspannte Stunden im Freien

— Bodentiefe Fensterelemente: Erstklassige natürliche Belichtung und angenehme Raumwirkung

— Hochwertiges Badkonzept: Modernes Bad mit bodengleicher Dusche & stilvollen Sanitärgegenständen

— Barrierearmer Zugang: Bequemes Wohnen auf der Erdgeschossebene

— Zusätzlicher Stauraum: Eigenes Kellerabteil im Untergeschoss

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

D+P Immobilien GmbH

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Diese Immobilie online