DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4061

53127 BONN

Wohnjuwel an der Waldau: Wohntraum mit zwei Panoramabalkonen und purem Luxuskomfort auf 140m²

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 140 m²	2023	4	929.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**929.000 €**
Kaufpreis pro m²	**6.635,71 €**
Wohnfläche	**ca. 140 m²**
Zimmer	**4**
vermietbare Fläche	**ca. 140 m²**
Baujahr	**2023**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**
Balkone	**2**
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



Wohnungseingang

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen am Morgen die Balkontür und Ihr Blick schweift ungehindert über das saftige Grün des Naturerlebnis-Parks Waldau. Hier verschmelzen Architektur, die Nähe zur Natur und Wohnkomfort zu einer perfekten Symbiose. In einem architektonisch anspruchsvollen Neubaukomplex mit nur zwei diskreten Gebäudeteilen bietet Ihnen dieses Domizil ein außergewöhnlich exklusives Nachbarschaftsumfeld.

Als eines der beiden Krönungselemente des Projekts beeindruckt die bezugsfertige Wohnung Nr. 10 durch ihre freistehende Alleinstellung. Diese garantiert Ihnen maximale Privatsphäre sowie ein harmonisches Zusammenspiel aus natürlichen Lichtverhältnissen und Ausblicken in alle Himmelsrichtungen. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 140 m² entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit 4 optimal geschnittenen Zimmern. Das Herzstück bildet der weitläufige, offene Wohn- und Essbereich mit nahtlos integrierter Zone für Ihre Traumküche – ideal für entspannte Stunden im privaten Kreis oder elegante Abende mit Gästen.

Zwei Balkone setzen besondere Akzente und heben das Wohnen im Freien auf ein neues Niveau: Während der erste Balkon direkt ins grüne Schutzgebiet der Waldau blickt, begeistert der zweite Balkon mit einer imposanten Weitsicht über die Dächer von Bonn. Das edle Echtholzparkett in allen Wohnräumen und die frisch weiß gestrichenen Wände unterstreichen den erhabenen Charakter der Wohnung und ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne Renovierungsaufwand. Das Hauptbad präsentiert sich als tageslichtdurchflutete Wellness-Oase mit barrierefreier, begehbarer Dusche, komfortabler Badewanne und feinen, großformatigen Fliesen bis zu einer Höhe von 2,55 Metern. Ein separates Gäste-Bad mit eigener Dusche sowie zwei praktische Abstellräume innerhalb der Wohnung bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

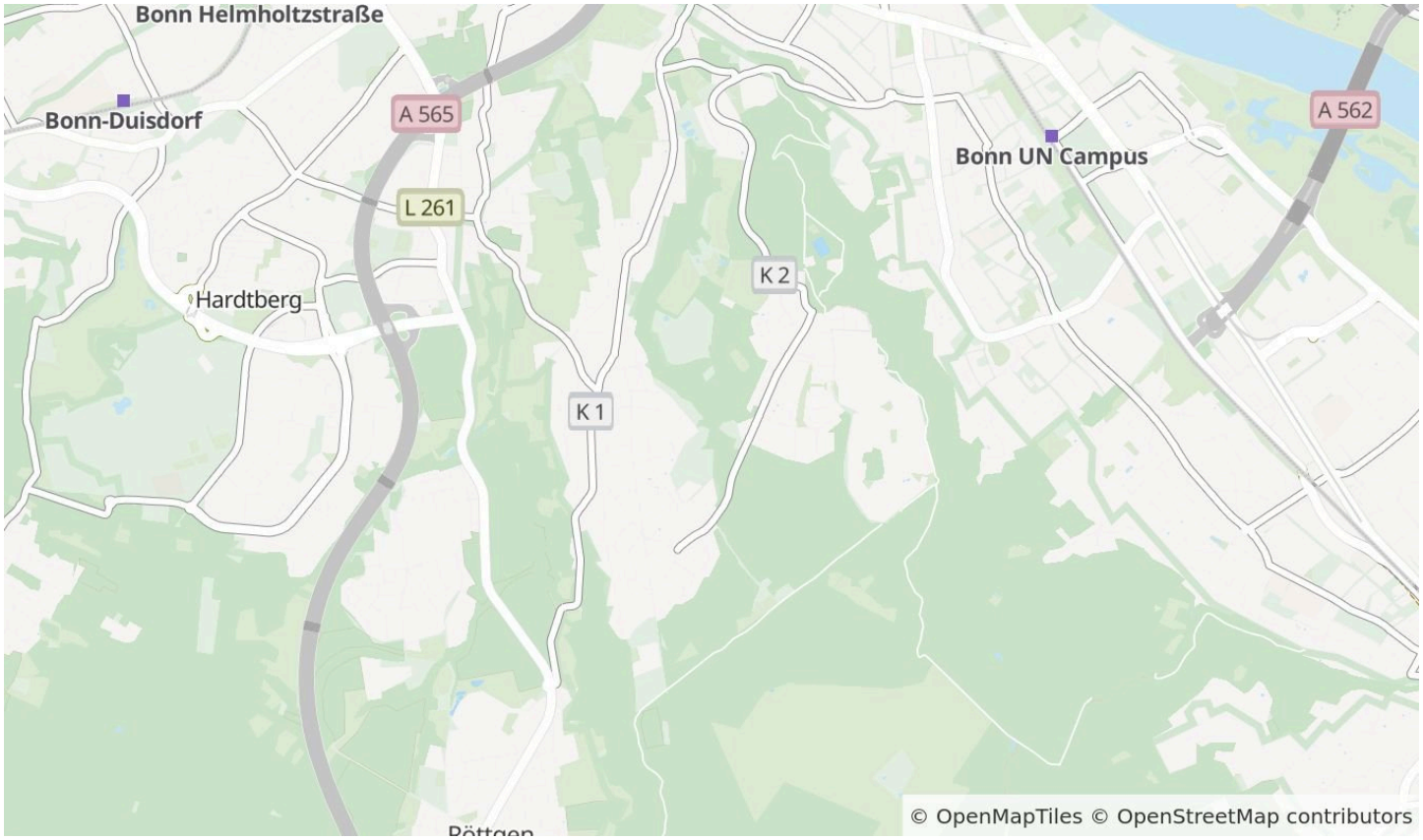
Auch energetisch setzt das Objekt Maßstäbe: Die Kombination aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage hält die Energiekosten niedrig . Den stufenlosen Komfort komplettiert der Personenaufzug, der Sie bequem von der Tiefgarage

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

mit Ihrem privaten Stellplatz, dem Kellerraum und dem Fahrradraum direkt vor Ihre Wohnungstür bringt.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot.
Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

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 zählt zu den absolut bevorzugten Adressen der Stadt. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Wild- und Naturerlebnis-Park Waldau bietet Ihnen einen Erholungswert direkt vor der Haustür. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Sport im Grünen oder einfach das Genießen frischer Waldluft – die Natur ist Ihr direkter Nachbar.

Gleichzeitig überzeugt die Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, renommierte Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind rasch erreichbar. Die Bonner Innenstadt sowie die Universitätskliniken liegen nur wenige Fahrminuten entfernt und sind sowohl mit dem Pkw als auch über den öffentlichen Nahverkehr bestens angebunden.

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



Zimmer 1



Zimmer 2

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Flur



Gäste Bad

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Schlafzimmer



Badezimmer

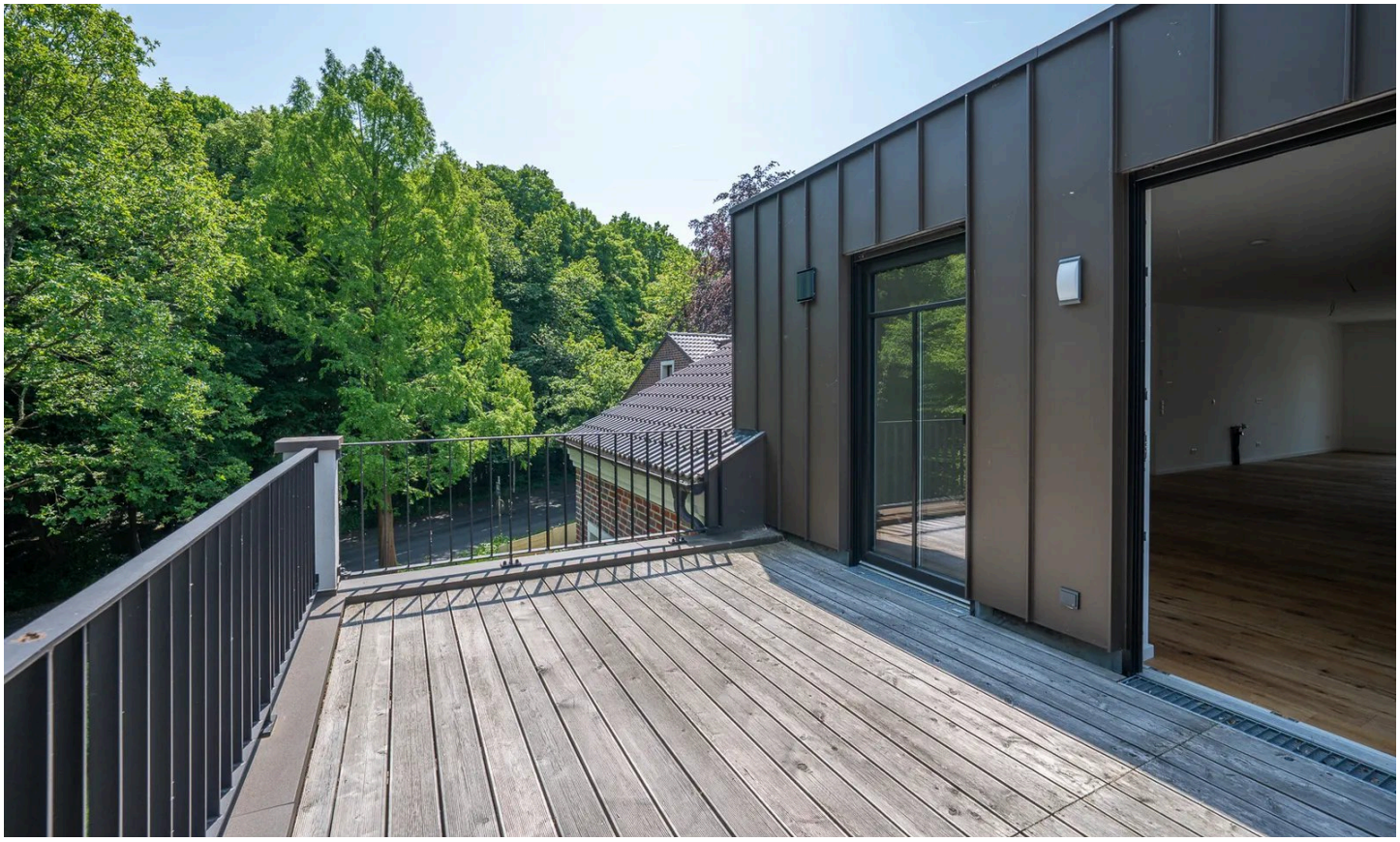
Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Offener Wohn Ess und Kochbereich



Balkon Nr. 1

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Balkon Nr. 2



Zufahrt Tiefgarage

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Tiefgarage

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Ausstattung

— Sofort bezugsfertig: Hochwertiges, edles Echtholzparkett in allen Wohnräumen sowie frisch weiß gestrichene Wände.

— Zwei Panorama-Balkone: Direkter Blick ins Naturschutzgebiet Waldau sowie beeindruckende Fernsicht.

— Exklusive Bäder: Tageslicht-Hauptbad (mit Dusche und Wanne, Fliesenhöhe 2,55 m) plus separates Gäste-Duschbad.

— Energetik: Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage.

— Fenster & Sichtschutz: Kunststofffenster mit rundum integrierten Rollläden.

— Barrierefreier Komfort: Personenaufzug von der Tiefgarage direkt bis vor die Wohnungstür.

— Parken & Nebengelass: Eigener Tiefgaragenstellplatz, privater Kellerraum und gemeinschaftlicher Fahrradraum.

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



Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Diese Immobilie online