

Exposé

Wohnung in Bonn

Erstbezug: hochwertige & energetische Sanierung – 3-Zimmer-Wohnung mit Garten, Bonn-Ippendorf



Objekt-Nr. OM-459475

Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

53127 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	361 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause im grünen Bonn-Ippendorf – Erstbezug nach hochwertiger und energetischer Sanierung, mit eigenem, nicht geteiltem Gartenanteil.

Auf rund 73 m² verteilen sich drei helle Zimmer, ein offener Küchenbereich mit direktem Zugang zum Garten und ein stilvolles Tageslichtbad mit Regendusche. Die Wohnung liegt eine halbe Etage über Straßenniveau – ruhig, lichtdurchflutet und mit ungestörtem Gartenzugang nur für Sie.

Ihre Highlights:

- Erstbezug nach hochwertiger und energetischer Sanierung 2026
- Echte Holzdielen in allen Wohnräumen
- Neues Tageslichtbad mit ebenerdiger Regendusche
- 3-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden
- 16 cm Fassadendämmung (WDVS) – deutlich reduzierte Heizkosten
- Glattputz statt Raufaser, E-Check der Elektrik
- Eigenes Kellerabteil
- Charmantes 3-Parteienhaus

Bezugsfertig: ab Juni 2026

Kaufpreis: 359.000 € – provisionsfrei vom Eigentümer

Ideal für Paare, junge Familien oder Singles, die Ruhe, Grün und kurze Wege nach Bonn-Innenstadt und Venusberg verbinden möchten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad

Lage

Bonn-Ippendorf ist eine der begehrtesten Wohnlagen Bonns – gewachsener Stadtteil im Süden, direkt am Kottenforst, mit kurzen Wegen zur Universitätsklinik Venusberg.

Was Sie in wenigen Minuten erreichen:

- Universitätsklinik Venusberg: ca. 5 Min mit dem Auto
- Bonner Innenstadt: ca. 15 Min
- Autobahn A565: ca. 5 Min
- Köln/Bonn Flughafen: ca. 25 Min

Vor Ort: Bäcker, Supermarkt, Apotheke, Kita, Grundschule, Ärzte und Buslinien zur Innenstadt – alles fußläufig.

Wohnen, wo andere Urlaub machen: der Kottenforst beginnt vor der Haustür, das Rheinufer ist in einer Viertelstunde erreicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Garten-Blick



Schlafzimmer Erstbezug

Exposé - Galerie



Helles Schlafzimmer



Ruhiges Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Fenster



Helles Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Familienfreundlicher Raum



Neu sanierte Küche

Exposé - Galerie



Tageslichtbad Erstbezug



Bad mit Regendusche