

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bonn

### Hochwertig renovierte 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung mit eigenem Gartenanteil – Bonn-Ippendorf



Objekt-Nr. OM-459475

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **359.000 €**

53127 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	361 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause im grünen Bonn-Ippendorf — hochwertig renoviert, mit eigenem Gartenanteil und Bezug nach Fertigstellung des Gesamthauses Juni 2026.

Diese großzügige Hochparterre-Wohnung im überschaubaren 3-Parteienhaus wurde 2026 hochwertig renoviert. Auf rund 73 m<sup>2</sup> verteilen sich drei helle Zimmer, ein Küchenraum mit Zugang zum Gartenanteil sowie ein stilvoll gefliestes Tageslichtbad. Der eigene, nicht geteilte Gartenanteil steht ausschließlich der Hochparterre-Wohnung zur Verfügung — perfekt für entspannte Sommerabende oder den Morgenkaffee im Grünen, ohne Absprache mit den anderen Eigentümern.

Ihre Highlights im Überblick:

- Komplettes neues Tageslichtbad mit ebenerdiger Regendusche und beleuchtetem Rundspiegel
- Echte Holzdielen in allen Wohnräumen
- Glattputz statt Raufaser — ruhige, hochwertige Oberflächen
- Nagelneue 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden in den Wohnräumen
- Elektrik mit E-Check ertüchtigt
- 16 cm Fassadendämmung (WDVS)
- Zentrale Gasheizung
- Eigenes Kellerabteil
- Abstellfläche vor dem Haus möglich

Heizkosten: Vor der energetischen Modernisierung lagen die Jahresheizkosten der EG-Wohnung bei rund 965 € (2022/23) bzw. 1.658 € (2023/24). Mit der jetzt umgesetzten 16-cm-Fassadendämmung und den neuen 3-fach-verglasten Fenstern werden die Heizkosten sinken.

Zielgruppe: Diese Wohnung ist ideal für Paare, junge Familien oder Singles, die das Beste aus zwei Welten suchen — die Ruhe und das Grün eines gewachsenen Stadtteils, dabei nur 10–15 Minuten von der Bonner Innenstadt entfernt und mit kurzem Weg zur Universitätsklinik Venusberg.

Bezug: nach Fertigstellung des Gesamthauses Juni 2026.

Kaufpreis: 359.000 € — provisionsfrei.

Angaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 147,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf: 163,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: E

Wesentlicher Energieträger Heizung: Erdgas

Wesentlicher Energieträger Warmwasser: Erdgas

Baujahr Gebäude: 1959

Baujahr Wärmeerzeuger: 2000

Ausstellungsdatum: 10.04.2026 (gültig bis 09.04.2036)

Registriernummer: NW-2026-006329531

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Bonn-Ippendorf gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Bonns — ein gewachsener Stadtteil im Süden mit dörflichem Charakter, direkter Anbindung an den Kottenforst (das größte zusammenhängende Waldgebiet im Bonner Süden) und kurzen Wegen zur Universitätsklinik Venusberg.

Was Sie um die Ecke finden:

- Naherholung: Kottenforst, Annaberger Bachtal, Spielplätze
- Versorgung: Bäcker, Supermarkt, Apotheke, Kita, Grundschule, Ärzte
- Anbindung: Buslinien zur Innenstadt, schneller Anschluss an die A565
- Arbeit & Wissenschaft: Universitätsklinikum Bonn, MPI, Universität — in wenigen Minuten erreichbar
- Kultur & Freizeit: Bonner Innenstadt, Rheinufer, Bad Godesberg in 10–15 Minuten

Wohnen, wo andere Urlaub machen — der Kottenforst beginnt praktisch vor der Haustür, gleichzeitig sind Innenstadt und Rheinufer schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



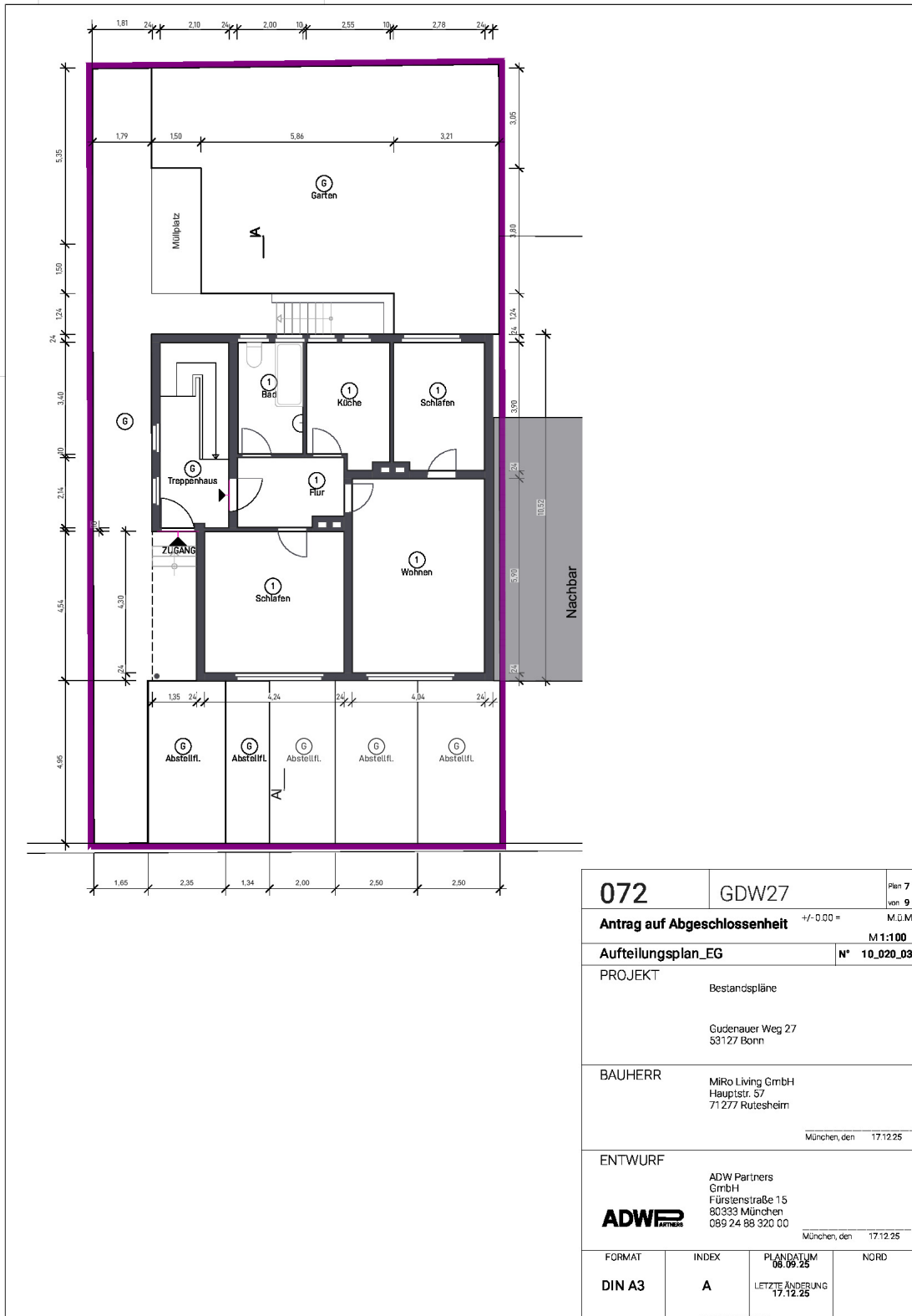
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



<b>072</b>	GDW27	Plan 7 von 9
<b>Antrag auf Abgeschlossenheit</b>		+/- 0.00 = M.G.M.
<b>Aufteilungsplan_EG</b>		M 1:100
<b>PROJEKT</b>		N° 10_020_03
Bestandspläne		
Gudenuer Weg 27 53127 Bonn		
<b>BAUHERR</b>		
MiRo Living GmbH Hauptstr. 57 71277 Rutesheim		
München, den 17.12.25		
<b>ENTWURF</b>		
ADW Partners GmbH Fürstenstraße 15 80333 München 089 24 88 320 00		
München, den 17.12.25		
<b>FORMAT</b>	<b>INDEX</b>	<b>PLANDATUM</b>
DIN A3	A	08.09.25
		<b>LETZTE ÄNDERUNG</b>
		17.12.25