

Exposé

Wohnung in Bonn

Erstbezug nach energetische Sanierung: 3-Zi-ETW mit Balkon – Wärmepumpe & Energieklasse B, Ippendorf



Objekt-Nr. OM-466854

Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

53127 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,00 m ²	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss wurde 2026 energetisch saniert.

Auf rund 76 m² verteilen sich drei Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie ein sonniger Balkon zum Entspannen. Warme Holzdielen, elektrische Rollläden und eine Video-Gegensprechanlage sorgen für modernen Wohnkomfort auf aktuellem Standard.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- 2026 energetisch saniert: neue Wärmepumpe, dreifach verglaste Fenster, zusätzliche Dämmung
- 3 Zimmer auf ca. 76 m² mit durchdachtem, gut nutzbarem Grundriss
- Sonniger Balkon
- Holzdielenboden, elektrische Rollläden, Video-Gegensprechanlage
- Energieeffizienzklasse B – niedrige Energiekosten
- Ruhige, überschaubare 3-Parteien-WEG mit moderatem Hausgeld
- Bezugsfrei – ideal für Eigennutzer zum sofortigen Einzug

Geeignet für Paare, kleine Familien und Singles, die eine moderne, sofort bezugsfertige Wohnung in Bonn suchen – ebenso interessant als wertstabile Kapitalanlage.

Energieausweis: Bedarfsausweis · Endenergiebedarf: 70 kWh/(m²·a) · Energieeffizienzklasse B · wesentlicher Energieträger: Wärmepumpe · Baujahr 1959 · Heizung: Wärmepumpe.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Bonner Ortsteil Ippendorf – einer ruhigen, grünen Wohnlage im Süden Bonns, direkt am Naherholungsgebiet Kottenforst. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind in der Umgebung gut erreichbar. Über Buslinien und die nahegelegenen Verbindungen gelangen Sie bequem in die Bonner Innenstadt sowie zu den Universitätskliniken auf dem Venusberg; Anschlüsse an das überregionale Straßennetz liegen in der Nähe. Kindergärten, Schulen und ausgedehnte Wald- und Spazierwege runden den attraktiven Standort ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

