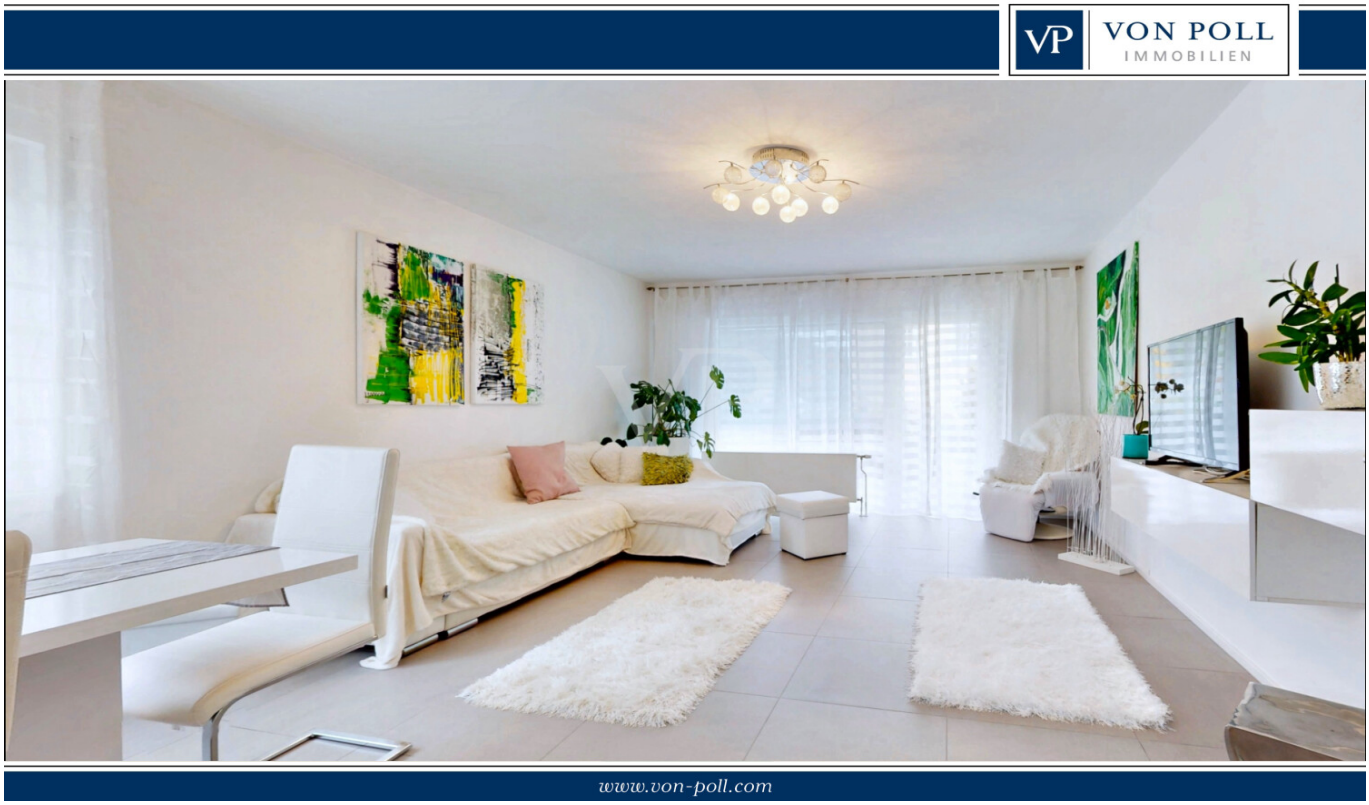
Bonn / Holzlar

Seltene Gelegenheit - Lichtdurchflutete, moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia

Objektnummer: 25024031



KAUFPREIS: 340.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 79 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Auf einen Blick

Objektnummer	25024031
Wohnfläche	ca. 79 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

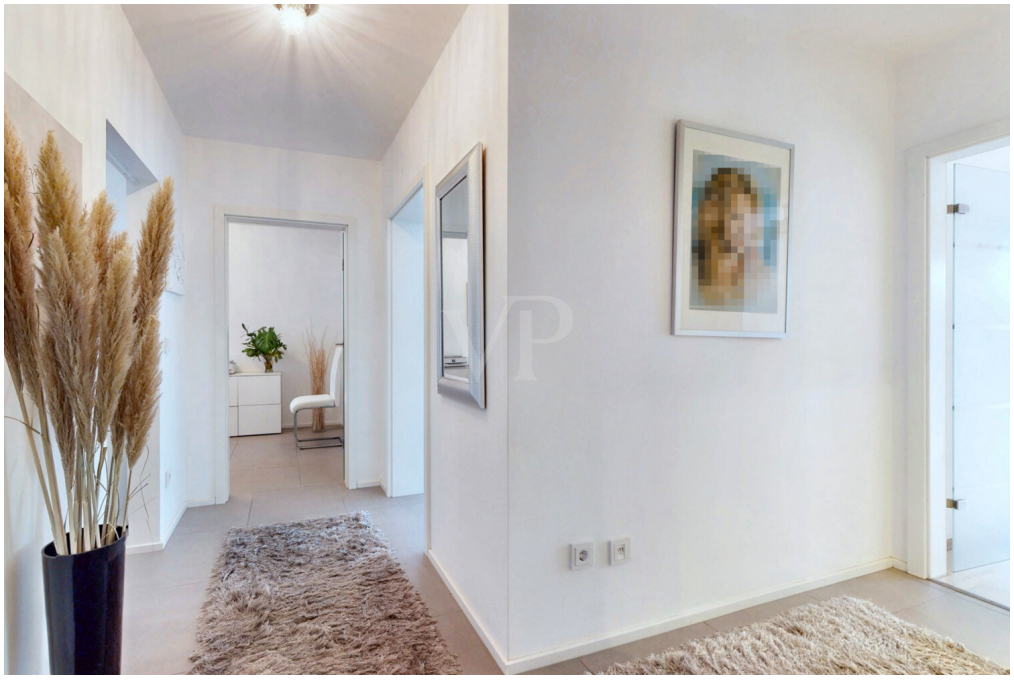
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	67.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Die Immobilie



Objektnummer: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Die Immobilie

Objektnummer: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

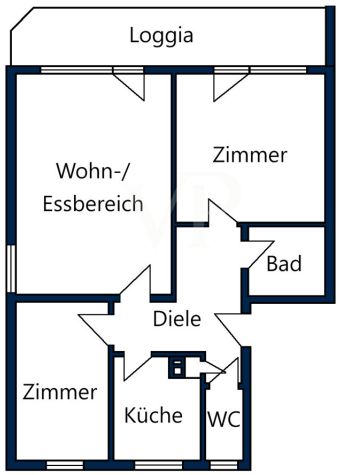
Die Immobilie

Objektnummer: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Die Immobilie

Objektnummer: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1985 mit vier Wohneinheiten, verteilt auf zwei Etagen. Die ca. 79? m² große Wohnfläche überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und moderner Ausstattung – ideal für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man direkt in den zentralen Flur, der einen offenen Zugang zu allen Räumen bietet und durch Glastüren eine helle, einladende Atmosphäre schafft. Die in der gesamten Wohnung verbauten doppelverglasten Kunststofffenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung. Gleich links vom Eingang befindet sich das Gäste-WC, stilvoll gefliest in Schwarz-Weiß und direkt daneben ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für den Alltag bietet.

Rechts vom Eingangsbereich liegt das großzügige Hauptschlafzimmer, das mit einem hellen Esche-Parkettboden ausgestattet ist. Von hier aus hat man, wie auch vom Wohnbereich, direkten Zugang zur ca. 11 Meter breiten Loggia – ein schöner Ort für entspannte Stunden. Ebenfalls auf der rechten Seite befindet sich das modernisierte Duschbad mit bodentiefer Dusche und Anschluss für die Waschmaschine. Die weißen Fliesen und klaren Linien verleihen dem Raum ein zeitloses und gepflegtes Erscheinungsbild.

Folgt man dem Flur weiter nach links, gelangt man in die geschmackvoll eingerichtete Küche mit einer weißen Hochglanz-Einbauküche. Geradeaus öffnet sich ein weiteres, gut geschnittenes Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der sich rechter Hand an das zweite Zimmer anschließt. Durch die großen Fenster und den Zugang zur Loggia wirkt dieser Bereich besonders offen und freundlich. Elektrische Rollläden sorgen hier – ebenso wie im Hauptschlafzimmer und im Gäste-WC – für zusätzlichen Komfort, während in den übrigen Räumen manuelle Rollläden verbaut sind. Die Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer sind smart steuerbar und können komfortabel per App aus der Ferne bedient und programmiert werden.

Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2022 renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Böden sind überwiegend mit hellgrauen Fliesen von Villeroy &

Boch ausgestattet, was für eine stilvolle und einheitliche Optik sorgt. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen Außenstellplatz sowie die Möglichkeit, den großzügigen Gemeinschaftsgarten mitzunutzen.

Objektnummer: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Alles zum Standort

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in Bonn-Holzlar, einem beliebten und ruhigen Stadtteil im Osten von Bonn. Die Lage zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Umgebung, die gute Anbindung an die Innenstadt sowie die Nähe zur Natur aus.

Holzlar verbindet auf ideale Weise städtisches Wohnen mit ländlichem Flair. Am Fuße des Ennertwaldes gelegen, bietet der Stadtteil zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Rad- und Wandertouren im Grünen. Ergänzt wird das naturnahe Angebot durch das nahegelegene Schwimmbad Ennertbad in Bonn-Pützchen sowie das direkt vor der Haustür gelegene Natur- und Vogelschutzgebiet. Die grüne Umgebung und der unmittelbare Zugang zur Natur machen Holzlar zu einem Wohnort mit besonders hoher Lebensqualität.

Die Bonner Innenstadt erreichen Sie in nur ca. 20 Minuten mit dem Auto oder rund 25 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in etwa 3–5 Minuten erreichbar. Die Autobahnen A59 und A560 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in Richtung Köln, Siegburg, Bonn-Zentrum sowie ins weitere Rheinland. Der Flughafen Köln/Bonn ist in etwa 20 Autominuten erreichbar und somit ideal für Berufspendler oder Vielflieger.

Besonders für Familien ist Holzlar sehr attraktiv. Im Ort befinden sich drei Kindergärten und eine Grundschule, die alle schnell und sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch die medizinische Versorgung ist gesichert – mit mehreren allgemeinmedizinischen Praxen und drei Apotheken direkt im Ort. Für den täglichen Bedarf gibt es einige Einkaufsmöglichkeiten: Besonders beliebt ist der große REWE-Markt, der für viele Anwohner die erste Anlaufstelle zum Einkaufen darstellt. Ein kleiner Penny-Markt befindet sich ebenfalls im Ort. In Pützchen, nur etwa einen Kilometer entfernt, bietet ein Lidl, nahe der B56 Richtung Sankt Augustin/Hangelar, eine weitere Einkaufsmöglichkeit. Darüber hinaus laden vier gemütliche Cafés in der Umgebung zum Verweilen ein. Zusätzliche Einrichtungen wie Bankfilialen, Blumengeschäfte und verschiedene kleine Dienstleister runden das Angebot ab. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, weiterführende Schulen sowie Freizeitangebote befinden sich im nahegelegenen Bonn-Beuel oder direkt in der Bonner Innenstadt.

Holzlar bietet eine ausgezeichnete Lage für Familien, Paare und Kapitalanleger gleichermaßen. Die Kombination aus ruhiger und grüner Wohnlage, guter Anbindung an

Bonn und Köln sowie einer funktionierenden Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv. Das Mehrfamilienhaus profitiert dabei von einem Umfeld mit hoher Lebensqualität – ideal zum Wohnen oder als zukunftssichere Investition.

Objektnummer: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 67.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com