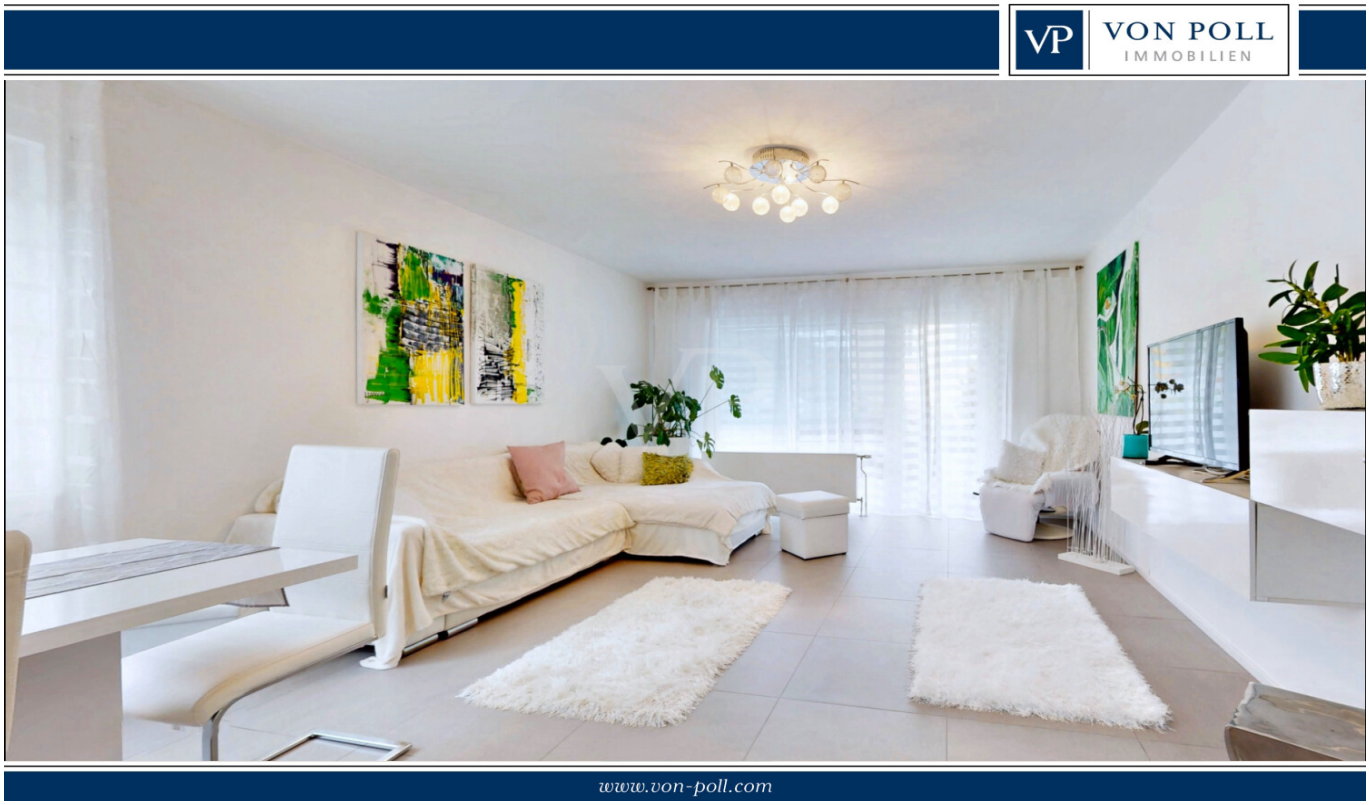
Bonn / Holzlar

Rare opportunity - light-flooded, modern 3-room apartment with a spacious loggia

Property ID: 25024031



PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 79 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

At a glance

Property ID	25024031
Living Space	ca. 79 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	340.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Like new
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

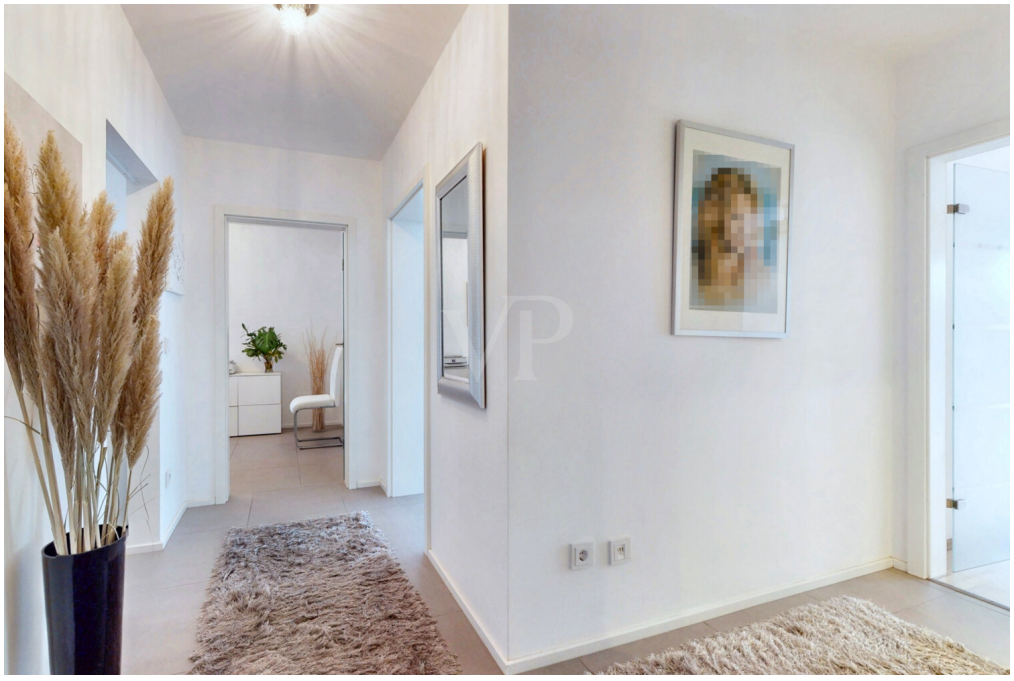
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	24.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	67.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

The property



Property ID: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

The property

Property ID: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

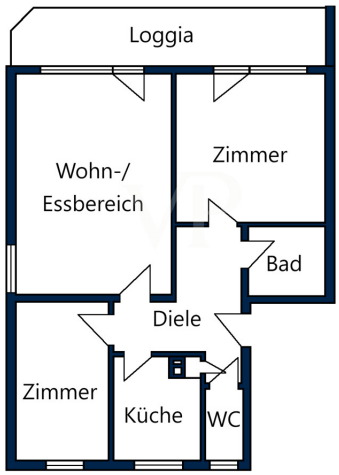
The property

Property ID: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

The property

Property ID: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

A first impression

This well-maintained 3-room apartment is located on the raised ground floor of a quiet, four-unit apartment building constructed in 1985, spread over two floors. The approximately 79 m² living space boasts a well-designed layout, bright rooms, and modern amenities – ideal for couples, small families, or individuals. Upon entering the apartment, you arrive directly in the central hallway, which provides open access to all rooms and features glass doors creating a bright and inviting atmosphere. Double-glazed windows throughout the apartment ensure ample natural light. Immediately to the left of the entrance is the stylishly tiled black and white guest WC, and next to it is a practical storage room offering additional space for everyday items. To the right of the entrance is the spacious master bedroom, featuring light ash parquet flooring. From here, as well as from the living area, there is direct access to the approximately 11-meter-wide loggia – a lovely spot for relaxation. Also on the right is the modernized shower room with a walk-in shower and a washing machine connection. The white tiles and clean lines give the room a timeless and well-maintained appearance. Continuing down the hallway to the left, you reach the tastefully furnished kitchen with a white, high-gloss fitted kitchen. Straight ahead is another well-proportioned room that can be used flexibly as a children's room, office, or guest room. The heart of the apartment is the spacious living and dining area, which adjoins the second room on the right. Large windows and access to the loggia make this area feel particularly open and inviting. Electric roller shutters provide added comfort here – as well as in the master bedroom and guest WC – while manual roller shutters are installed in the other rooms. The roller shutters in the living room and bedroom are smart-controlled and can be conveniently operated and programmed remotely via an app. The apartment was last renovated in 2022 and is in excellent condition. The floors are predominantly fitted with light grey tiles from Villeroy & Boch, creating a stylish and uniform look. The property also includes a private cellar, an outdoor parking space, and access to the spacious communal garden.

Property ID: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

All about the location

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.

Property ID: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Other information

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.

Property ID: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com