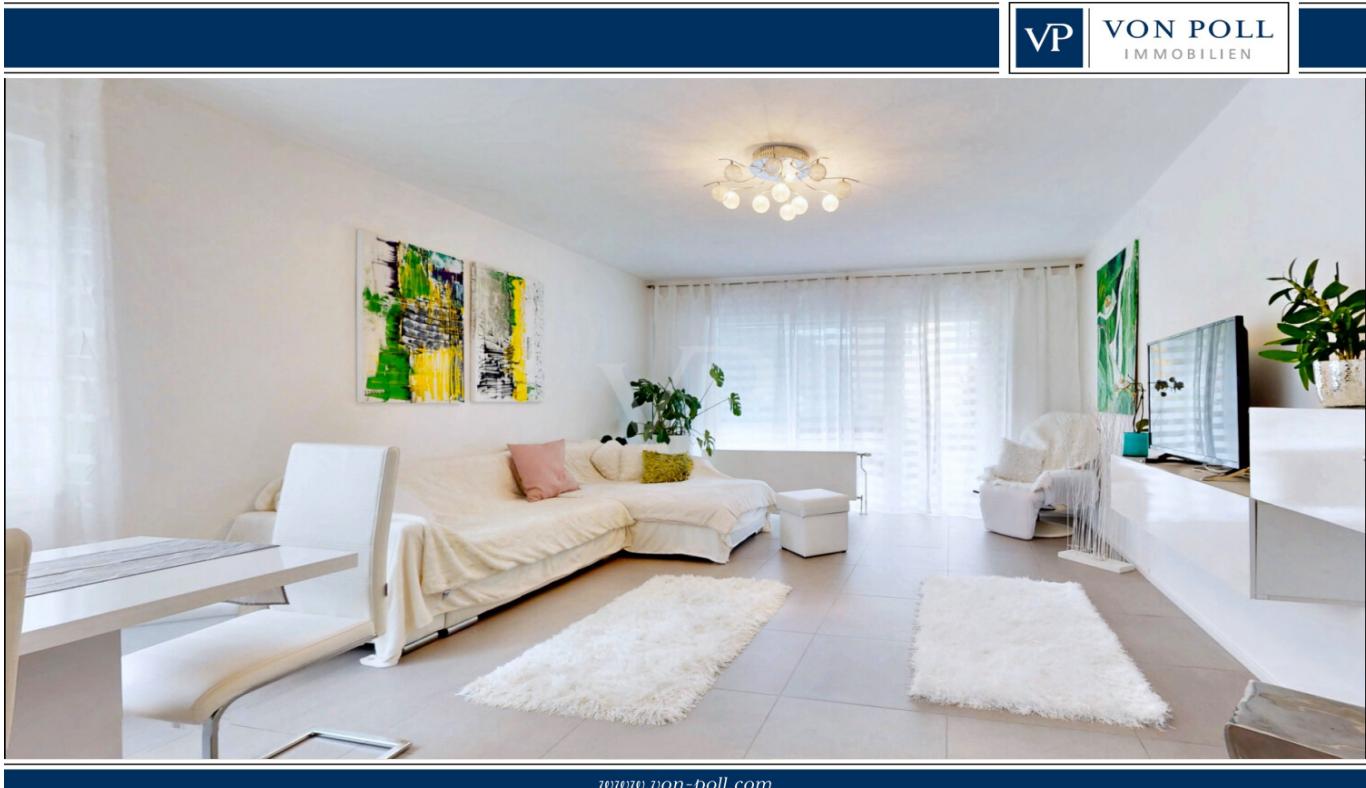


Bonn / Holzlar

## Oportunidad única: apartamento moderno y luminoso de 3 habitaciones con una amplia logia.

*Número de propiedad: 25024031*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 340.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## De un vistazo

Número de propiedad	25024031	Precio de compra	340.000 EUR
Superficie habitable	ca. 79 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2023
Baños	1	Estado de la propiedad	como nuevo
Año de construcción	1985	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	67.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.09.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1985

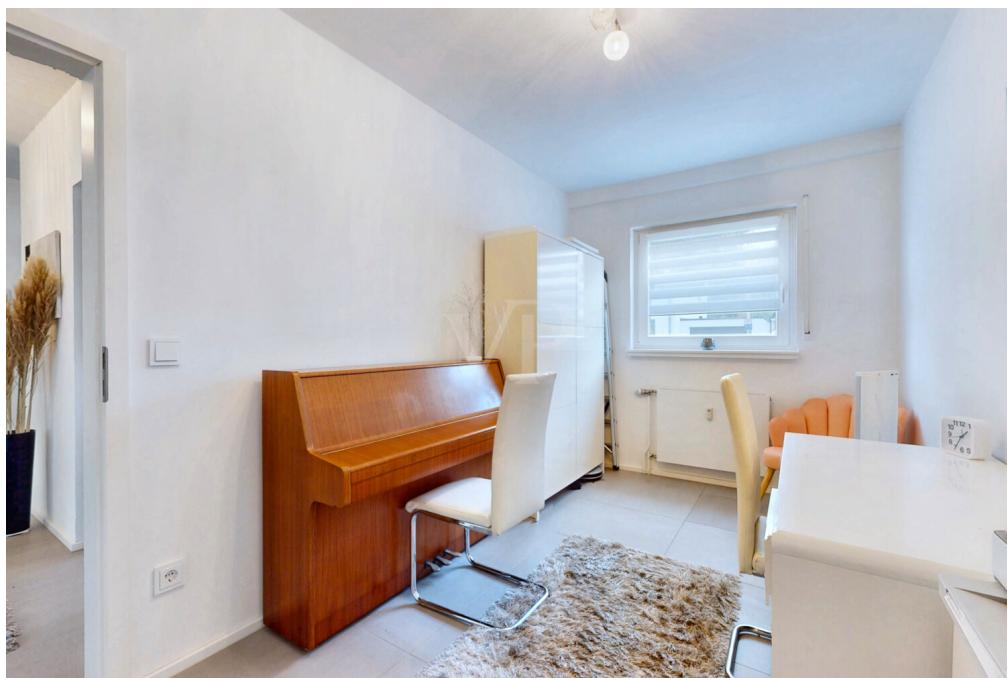
Número de propiedad: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## La propiedad



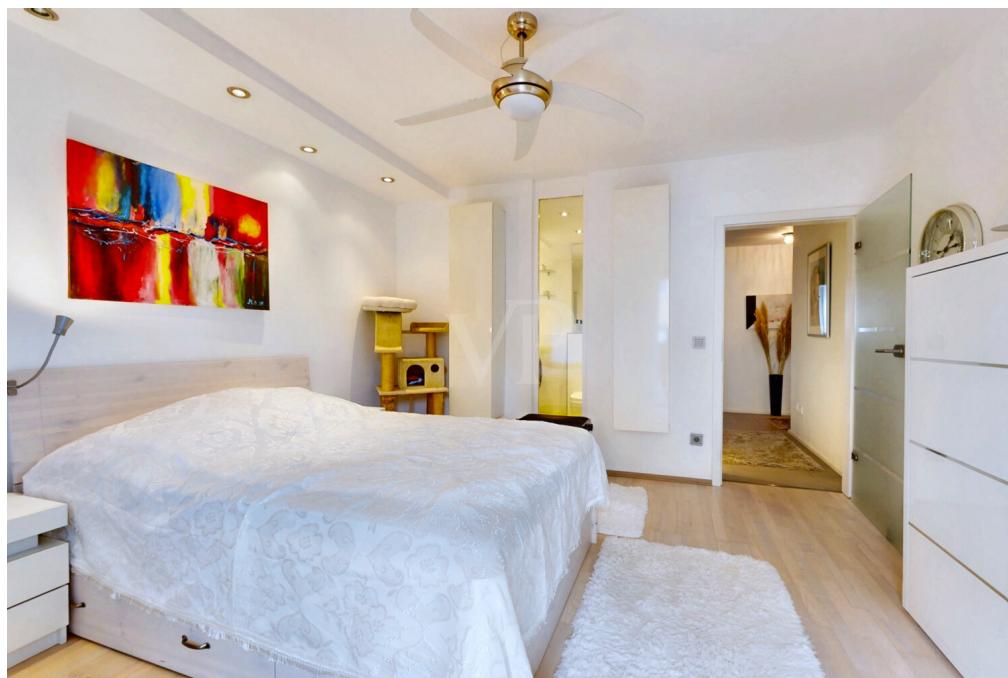
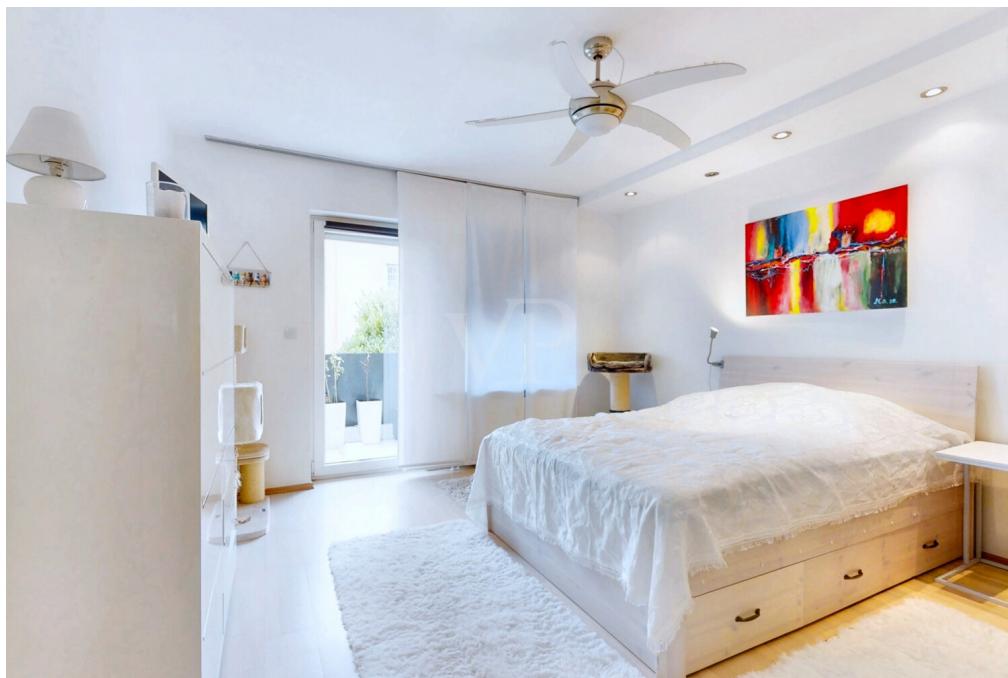
Número de propiedad: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## La propiedad



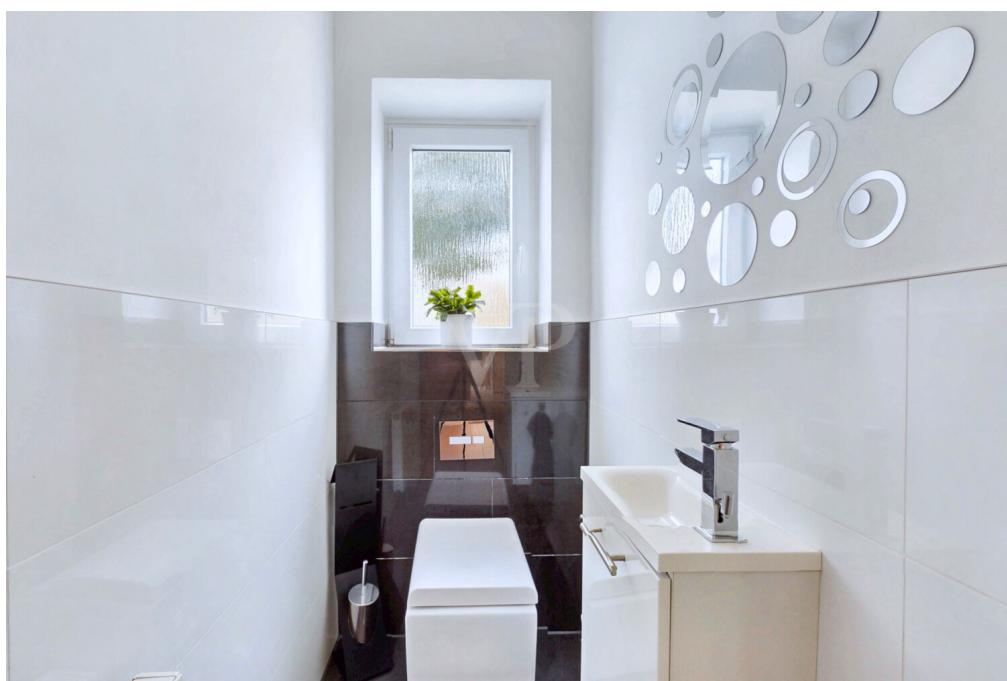
Número de propiedad: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## La propiedad



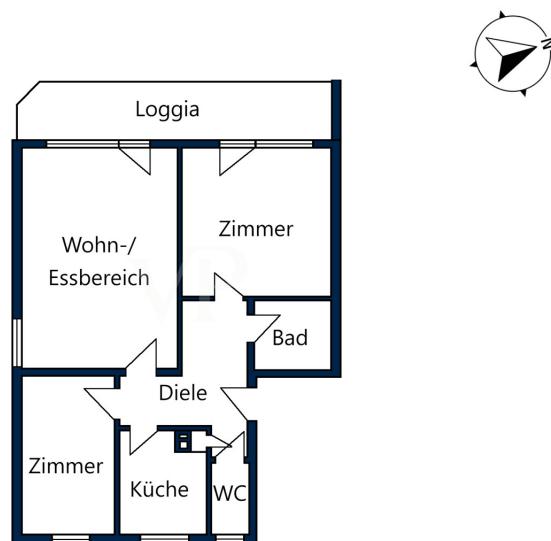
Número de propiedad: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## La propiedad



Número de propiedad: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Una primera impresión

Este apartamento de 3 habitaciones, impecablemente mantenido, se encuentra en la planta baja de un tranquilo edificio de cuatro viviendas, construido en 1985 y distribuido en dos plantas. La superficie habitable de aproximadamente 79 m<sup>2</sup> cuenta con una distribución cuidada, habitaciones luminosas y comodidades modernas, ideal para parejas, familias pequeñas o personas solas. Al entrar, se accede directamente al pasillo central, que da acceso abierto a todas las habitaciones y cuenta con puertas de cristal que crean un ambiente luminoso y acogedor. Las ventanas de doble acristalamiento en todo el apartamento garantizan una abundante luz natural. Justo a la izquierda de la entrada se encuentra el elegante aseo de invitados con azulejos en blanco y negro, y junto a él, un práctico trastero que ofrece espacio adicional para los artículos de uso diario. A la derecha de la entrada se encuentra el espacioso dormitorio principal, con suelo de parquet de fresno claro. Desde aquí, al igual que desde el salón, se accede directamente a la galería de aproximadamente 11 metros de ancho, un lugar ideal para relajarse. También a la derecha se encuentra el moderno cuarto de ducha con ducha a ras de suelo y conexión para lavadora. Los azulejos blancos y las líneas limpias confieren a la estancia un aspecto atemporal y cuidado. Siguiendo por el pasillo a la izquierda, se llega a la cocina, amueblada con gusto y equipada con muebles blancos de alto brillo. Justo enfrente se encuentra otra estancia de buen tamaño que puede utilizarse como habitación infantil, despacho o habitación de invitados. El corazón del apartamento es el espacioso salón-comedor, que se comunica con la segunda habitación a la derecha. Los grandes ventanales y el acceso a la galería crean una atmósfera especialmente abierta y acogedora. Las persianas eléctricas, al igual que en el dormitorio principal y el aseo de invitados, ofrecen mayor comodidad, mientras que las persianas manuales se instalan en las demás habitaciones. Las persianas del salón y el dormitorio cuentan con control inteligente y se pueden controlar y programar cómodamente a distancia mediante una aplicación. El apartamento fue reformado por última vez en 2022 y se encuentra en excelentes condiciones. Los suelos están predominantemente decorados con azulejos gris claro de Villeroy & Boch, que crean una estética elegante y uniforme. La propiedad también incluye una bodega privada, una plaza de aparcamiento al aire libre y acceso al espacioso jardín comunitario.

Número de propiedad: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Todo sobre la ubicación

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



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

Número de propiedad: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 67.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)