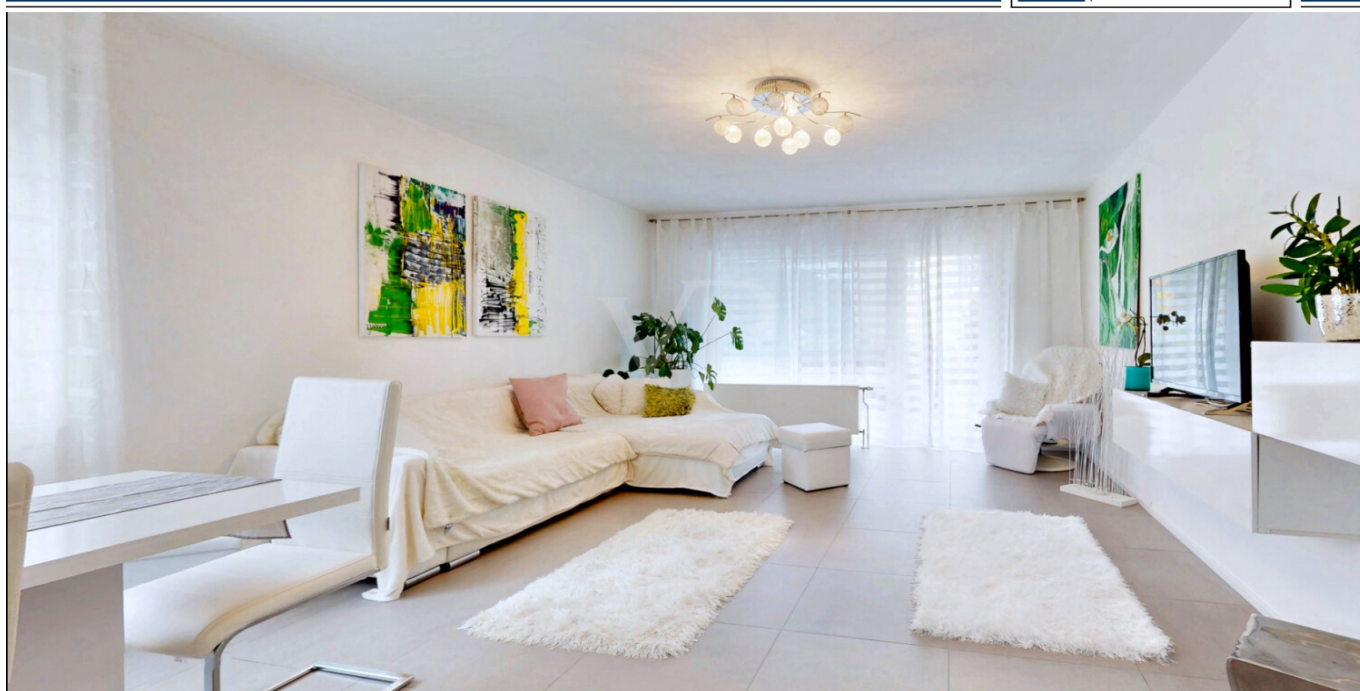


Bonn / Holzlar

Rare opportunité ! Appartement moderne de 3 pièces baigné de lumière avec une loggia spacieuse.

CODE DU BIEN: 25024031



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25024031
Surface habitable	ca. 79 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	340.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

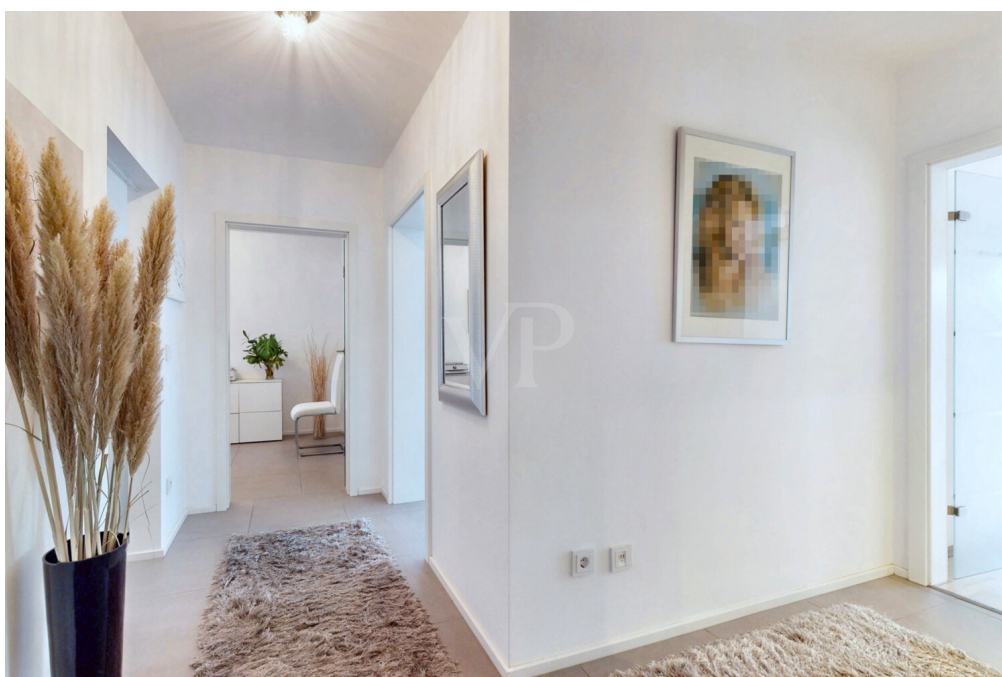
CODE DU BIEN: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	67.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.09.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

La propriété



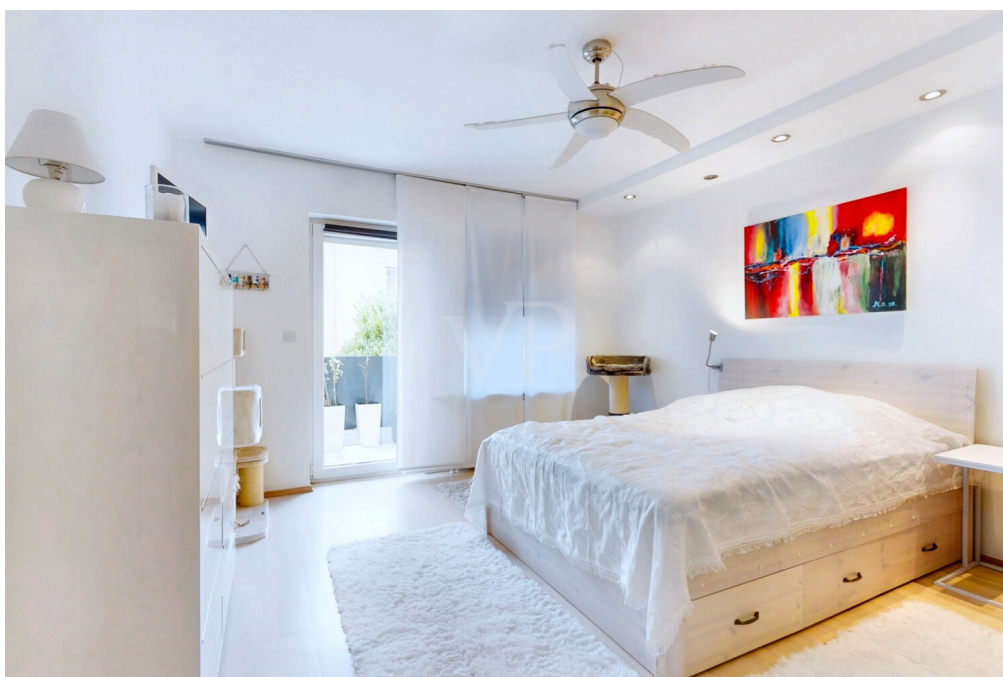
CODE DU BIEN: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

La propriété



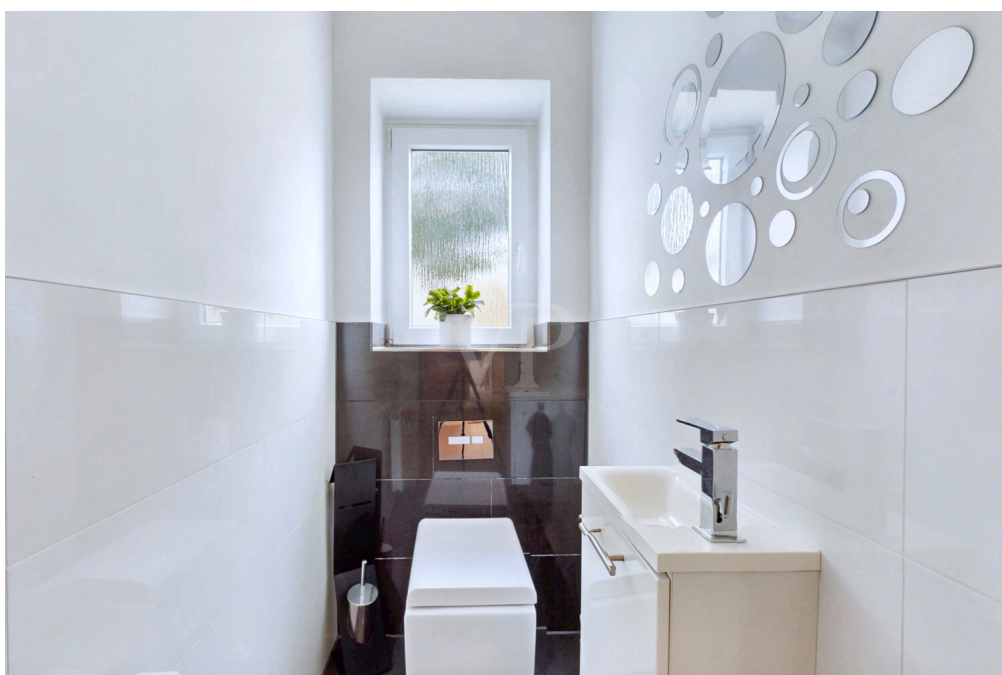
CODE DU BIEN: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

La propriété



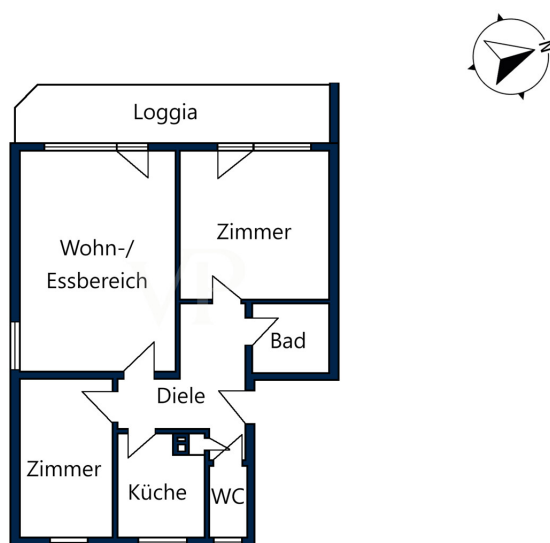
CODE DU BIEN: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

La propriété



CODE DU BIEN: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Une première impression

Ce charmant appartement de 3 pièces, en excellent état, se situe au rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble calme de quatre appartements, construit en 1985 et réparti sur deux étages. D'une superficie d'environ 79 m², il bénéficie d'une distribution bien pensée, de pièces lumineuses et d'équipements modernes – idéal pour un couple, une petite famille ou une personne seule. L'entrée donne directement sur le hall central, qui dessert toutes les pièces et est agrémenté de portes vitrées créant une atmosphère lumineuse et accueillante. Le double vitrage assure une belle luminosité naturelle. Immédiatement à gauche de l'entrée se trouvent les toilettes invités, élégamment carrelées en noir et blanc, et juste à côté, un débarras pratique offrant un espace de rangement supplémentaire. À droite de l'entrée se trouve la spacieuse chambre principale, dotée d'un parquet en frêne clair. De là, ainsi que du séjour, on accède directement à la loggia d'environ 11 mètres de large – un lieu idéal pour se détendre. Également à droite se trouve la salle de douche moderne avec douche à l'italienne et raccordement pour linge. Les carreaux blancs et les lignes épurées confèrent à la pièce une allure intemporelle et soignée. En continuant sur la gauche, dans le couloir, on accède à la cuisine aménagée avec goût, dotée d'éléments blancs laqués. En face, une autre pièce aux proportions harmonieuses peut être aménagée selon les besoins en chambre d'enfant, bureau ou chambre d'amis. Le cœur de l'appartement est le vaste séjour/salle à manger, adossé à la deuxième pièce à droite. De grandes fenêtres et l'accès à la loggia rendent cet espace particulièrement ouvert et accueillant. Des volets roulants électriques offrent un confort supplémentaire dans cette pièce, ainsi que dans la chambre principale et les toilettes invités, tandis que des volets roulants manuels sont installés dans les autres pièces. Les volets roulants du séjour et de la chambre sont motorisés et peuvent être actionnés et programmés à distance via une application. L'appartement a été rénové en 2022 et est en excellent état. Les sols sont principalement recouverts de carreaux gris clair Villeroy & Boch, créant un style élégant et uniforme. Le bien comprend également une cave privative, une place de parking extérieure et un accès au grand jardin commun.

CODE DU BIEN: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Tout sur l'emplacement

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 zukunftsichere Investition.

CODE DU BIEN: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com