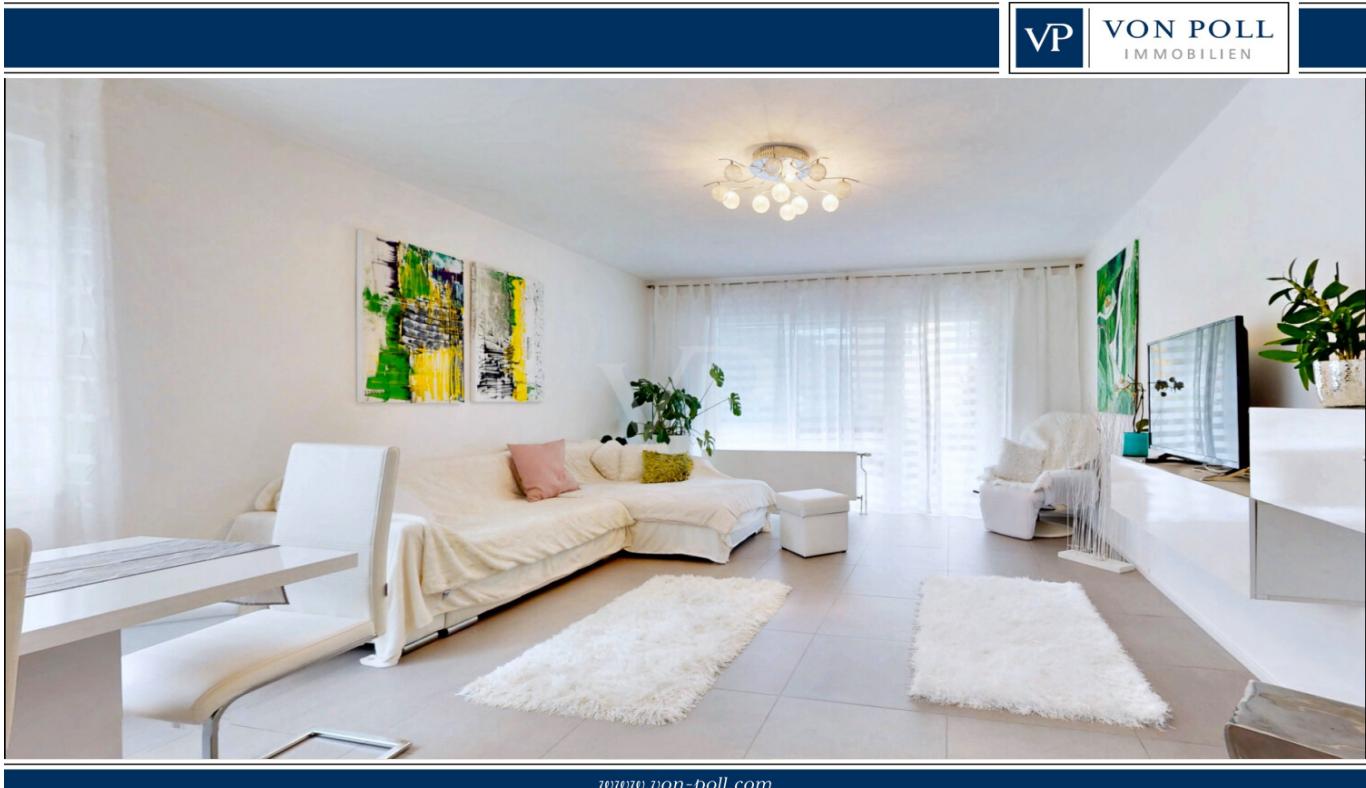


Bonn / Holzlar

?????? ?????? - ????????, ??????????  
?????????? 3 ??????? ?? ????????? ?????

?????? ??????: 25024031



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

???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 79 m<sup>2</sup> • ??????: 3

????????? ??????????: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25024031
???????????	ca. 79 m <sup>2</sup>
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ????????????	1985
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	340.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
???????	WC ???????????, ?????, ??????????????? ??????, ????????

????????? ??????????: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	24.09.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	??????

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	67.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	B
???????????	
???????????	
???????????????	1985
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

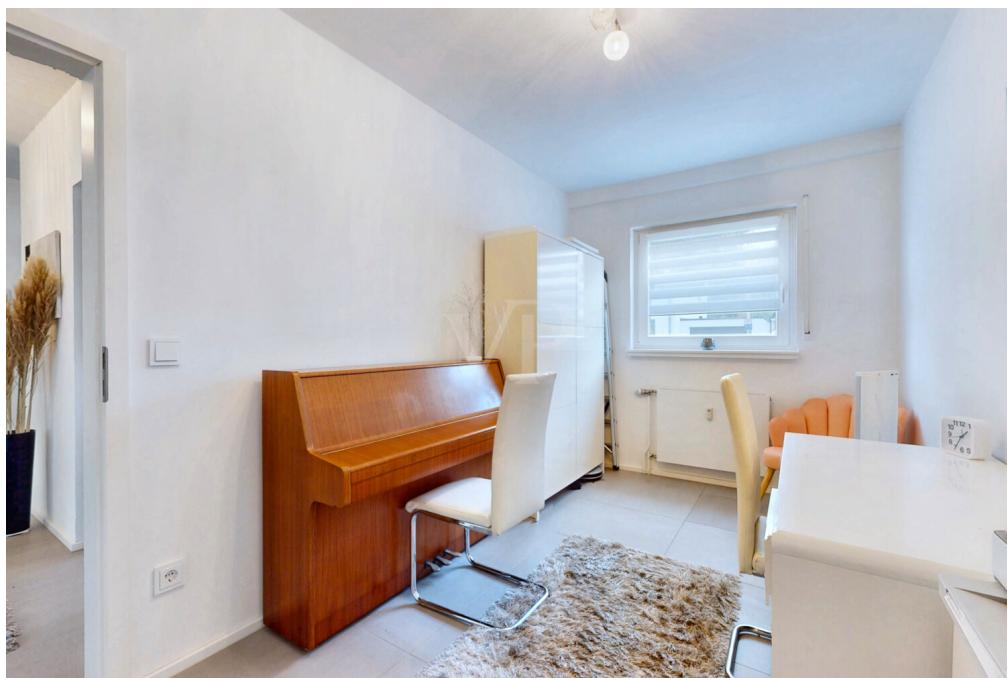
????????? ??????????: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

?? ????????



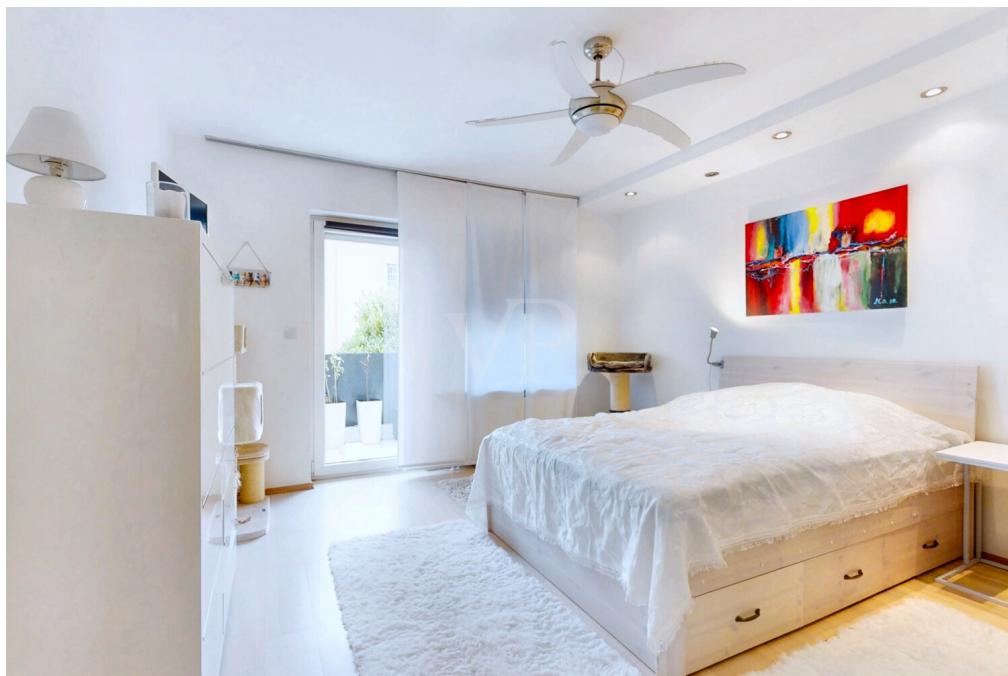
????????? ??????????: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

?? ????????



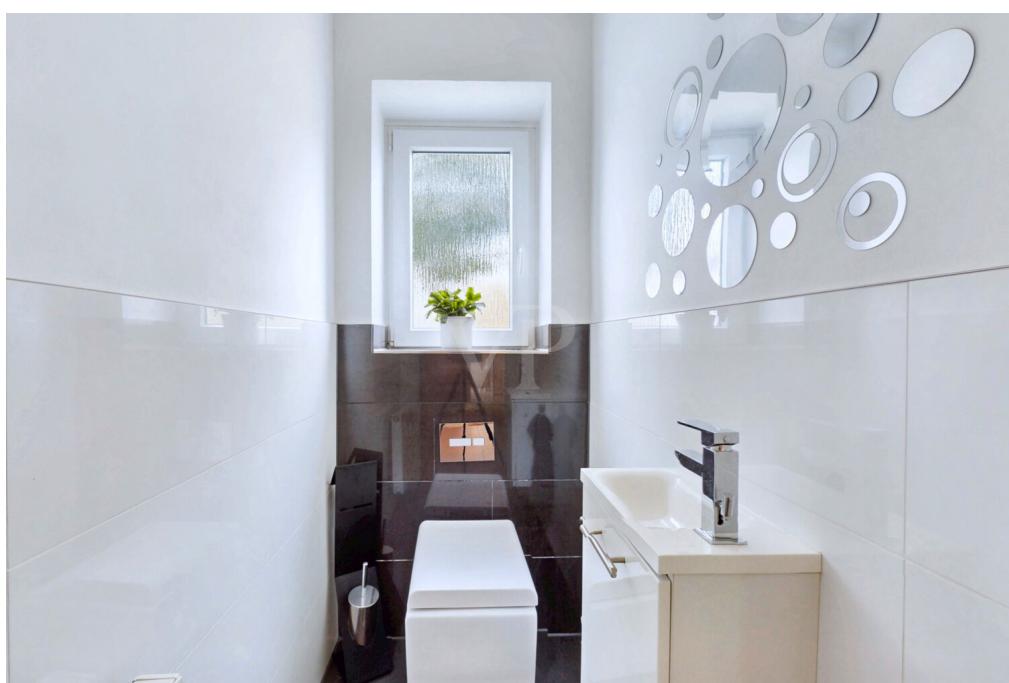
????????? ??????????: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

?? ????????



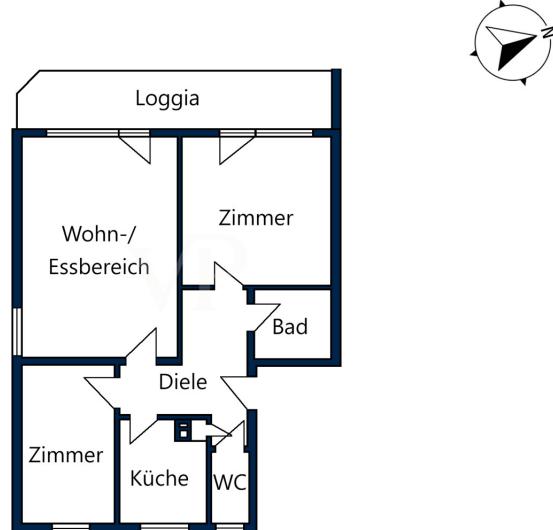
????????? ??????????: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

?? ????????



????????? ??????????: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

???????



???? ? ?????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

????????? ??????????: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## ??? ?????? ??????????

????? ?? ?????????????????? ??????????? 3 ?????????? ??????????? ??? ??????????????  
????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??  
1985, ?? ??? ??????. ? ?????? ??????????, ??????? 79 ?. ., ????????  
????????????????? ??????????????, ??????? ??????? ??? ?????????? ?????????? - ????????  
?? ????????, ?????? ??????????? ? ?????. ?????????? ??? ??????????, ????????  
????????? ??? ?????? ????????, ? ?????? ?????? ?????? ??????? ??? ??????? ?? ??? ??  
????????? ??? ?????????? ?????????? ??????? ??? ?????????? ??????? ??? ??????? ???  
????????? ??????????. ?????? ?????? ?? ??? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ???????  
????? ????. ?????? ?????? ??????? ??? ??? ?????? ?????????? ? ?????? ??????????????  
????????? ?????????? ??????????, ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????????  
????????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ???????????.  
?? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ???????????????, ??  
????????????? ?????? ?????? ??? ??????. ??? ???, ?????? ??? ??? ?? ???????, ???????  
????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??????? 11 ?????? - ??? ?????? ???????  
?????????. ??????, ??? ?????? ?????????? ?? ?????????????? ?????? ?? ??????? ?? ???????  
????? ??? ??????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ??????? ?? ???????  
????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ???????????.  
????????????? ??? ?????????? ??????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????? ??????????????  
????????? ?? ??? ??????, ?????????? ?????????? ????????. ?????? ?????????? ??? ??  
????????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?? ??????????????  
????????? ?? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????? ??  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?? ???????????. ??  
????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ??? - ??? ??? ?? ??? ??????  
????????? ??? ?? WC ?????????? - ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ??????????????  
?? ??? ?????? ????. ?? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????? ??????  
????????? ??? ?????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ???  
2022 ??? ?????? ?? ?????? ??????????. ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????????? Villeroy & Boch, ?????????????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????.

????????? ????????: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## ??? ??? ??? ??????????

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.

????????? ??????????: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## ????? ????????????

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

????????? ??????????: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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