

Bonn / Holzlar

Σπάνια ευκαιρία - φωτεινό, μοντέρνο διαμέρισμα 3 δωματίων με ευρύχωρη χαγιάτι

Αριθμός ακινήτου: 25024031



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 79 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25024031	Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
Επιφάνεια	ca. 79 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3	Έτος ανακαίνισης	2023
Κατάσταση του ακινήτου	2	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1985		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	124.20 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1985

Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Το ακίνητο



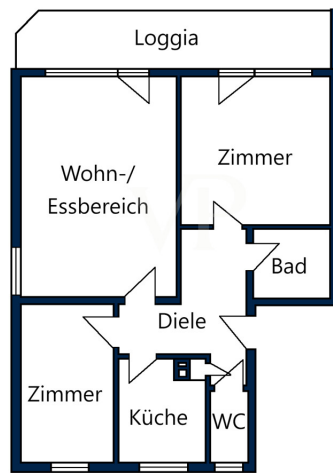
Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το καλοδιατηρημένο διαμέρισμα 3 δωματίων βρίσκεται στο υπερυψωμένο ισόγειο ενός ήσυχου τετραώροφου κτιρίου διαμερισμάτων που κατασκευάστηκε το 1985, σε δύο ορόφους. Ο χώρος διαβίωσης, περίπου 79 τ.μ., διαθέτει καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση, φωτεινά δωμάτια και σύγχρονες ανέσεις - ιδανικό για ζευγάρια, μικρές οικογένειες ή άτομα. Μπαίνοντας στο διαμέρισμα, φτάνετε απευθείας στον κεντρικό διάδρομο, ο οποίος παρέχει ανοιχτή πρόσβαση σε όλα τα δωμάτια και διαθέτει γυάλινες πόρτες που δημιουργούν μια φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Δίπλα τζάμια σε όλο το διαμέρισμα εξασφαλίζουν άπλετο φυσικό φως. Ακριβώς αριστερά από την είσοδο βρίσκεται η κομψά πλακόστρωτη ασπρόμαυρη τουαλέτα επισκεπτών, και δίπλα της υπάρχει ένας πρακτικός αποθηκευτικός χώρος που προσφέρει επιπλέον χώρο για καθημερινά αντικείμενα. Στα δεξιά της εισόδου βρίσκεται η ευρύχωρη κύρια κρεβατοκάμαρα, με ανοιχτόχρωμο παρκέ δάπεδο από μελιά. Από εδώ, καθώς και από το σαλόνι, υπάρχει άμεση πρόσβαση στο χαγιάτι πλάτους περίπου 11 μέτρων - ένα υπέροχο σημείο χαλάρωσης. Επίσης, στα δεξιά βρίσκεται το εκσυγχρονισμένο ντους με καμπίνα ντους και σύνδεση για πλυντήριο ρούχων. Τα λευκά πλακάκια και οι καθαρές γραμμές δίνουν στο δωμάτιο μια διαχρονική και καλοδιατηρημένη εμφάνιση. Συνεχίζοντας στον διάδρομο προς τα αριστερά, φτάνετε στην κομψά επιπλωμένη κουζίνα με μια λευκή, γυαλιστερή εντοιχισμένη κουζίνα. Ευθεία μπροστά σας βρίσκεται ένα άλλο δωμάτιο με καλές αναλογίες που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα ως παιδικό δωμάτιο, γραφείο ή δωμάτιο επισκεπτών. Η καρδιά του διαμερίσματος είναι το ευρύχωρο σαλόνι και η τραπεζαρία, που εφάπτονται του δεύτερου δωματίου στα δεξιά. Τα μεγάλα παράθυρα και η πρόσβαση στο χαγιάτι κάνουν αυτόν τον χώρο να φαίνεται ιδιαίτερα ανοιχτός και φιλόξενος. Τα ηλεκτρικά ρολά προσφέρουν επιπλέον άνεση εδώ - όπως και στο κυρίως υπνοδωμάτιο και το WC επισκεπτών - ενώ χειροκίνητα ρολά έχουν εγκατασταθεί στα άλλα δωμάτια. Τα ρολά στο σαλόνι και το υπνοδωμάτιο είναι

έξυπνα ελεγχόμενα και μπορούν να λειτουργήσουν και να προγραμματιστούν εύκολα από απόσταση μέσω μιας εφαρμογής. Το διαμέρισμα ανακαινίστηκε τελευταία φορά το 2022 και είναι σε άριστη κατάσταση. Τα δάπεδα είναι κυρίως επενδυμένα με ανοιχτό γκρι πλακάκια Villeroy & Boch, δημιουργώντας μια κομψή και ομοιόμορφη εμφάνιση. Το ακίνητο περιλαμβάνει επίσης ιδιωτικό κελάρι, υπαίθριο χώρο στάθμευσης και πρόσβαση στον ευρύχωρο κοινόχρηστο κήπο.

Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com