

Bonn / Holzlar

# Ritka lehetőség - világos, modern 3 szobás lakás tágas loggiával

VP azonosító: 25024031



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Áttekintés

VP azonosító	25024031	Vételár	Igény szerint
Hasznos lakótér	ca. 79 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1985	Modernizálás / felújítás	2023
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Újszerű
		Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	124.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1985

VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Az ingatlan



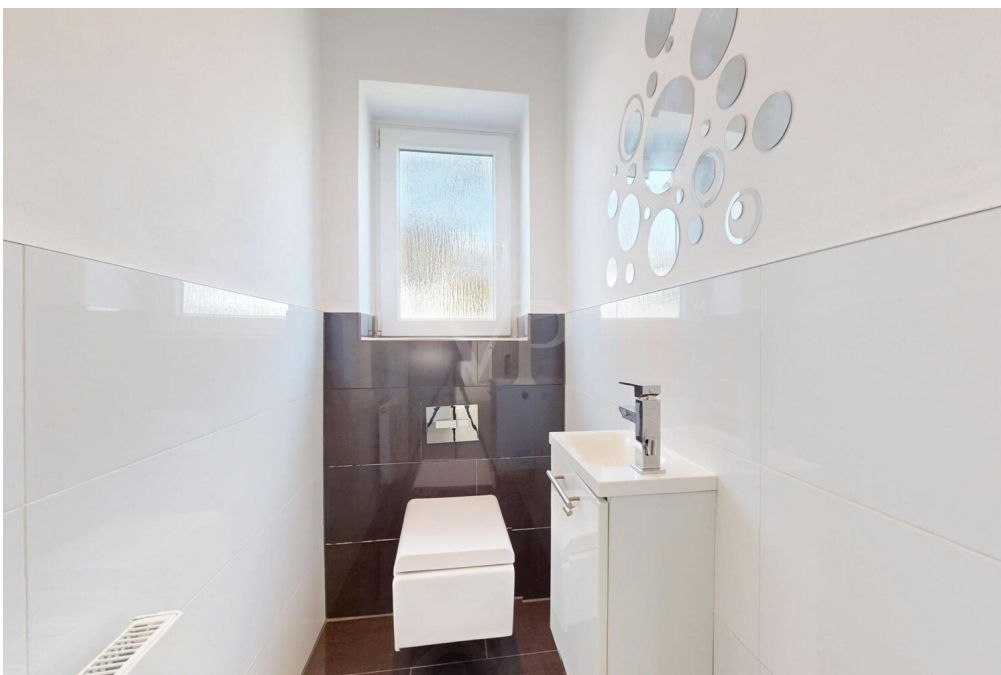
VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Az ingatlan



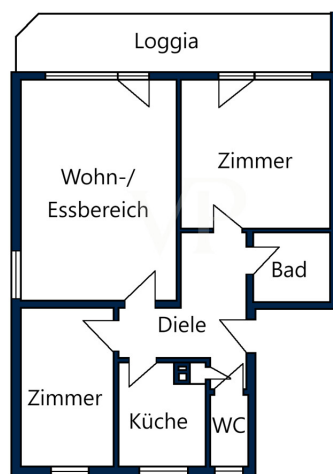
VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 3 szobás lakás egy csendes, 1985-ben épült, négylakásos társasház emelt földszintjén található, két szinten. A körülbelül 79 m<sup>2</sup>-es lakótér jól megtervezett elrendezéssel, világos szobákkal és modern felszereltséggel büszkélkedhet – ideális párok, kis családok vagy egyéni utazók számára. A lakásba belépve közvetlenül a központi folyosóra érkezünk, amely szabad hozzáférést biztosít minden helyiséghez, és üvegajtói világos és hívogató légkört teremtenek. A dupla üvegezésű ablakok az egész lakásban bőséges természetes fényt biztosítanak. Közvetlenül a bejárattól balra található a stílusosan csempézett fekete-fehér vendég WC, mellette pedig egy praktikus tárolóhelyiség, amely további helyet kínál a mindennapi tárgyaknak. A bejárattól jobbra található a tágas hálószoba, világos koris parkettával. Innen, valamint a nappaliból, közvetlen hozzáférés van a körülbelül 11 méter széles loggiához – egy kellemes hely a kikapcsolódásra. Szintén jobbra található a modernizált zuhanyzó, zuhanykabinnal és mosógép-csatlakozóval. A fehér csempék és a letisztult vonalak időtlen és jól karbantartott megjelenést kölcsönöznek a helyiségnek. Balra a folyosón folytatva az ízlésesen berendezett, fehér, fényesre festett konyhába jutunk. Egyenesen előttünk egy másik, arányos helyiség található, amely rugalmasan használható gyerekszobaként, dolgozószobaként vagy vendégszobaként. A lakás szíve a tágas nappali és étkező, amely jobbra a második szobához csatlakozik. A nagy ablakok és a loggiára való kijárat különösen nyitottá és hívogatóvá teszi ezt a területet. Az elektromos redonyok itt – akár csak a hálószobában és a vendég WC-ben – további kényelmet biztosítanak, míg a többi helyiségben manuális redonyok találhatók. A nappaliban és a hálószobában található redonyok okosvezérlésűek, és kényelmesen, távolról is kezelhetők és programozhatók egy alkalmazáson keresztül. A lakást legutóbb 2022-ben újították fel, és kiváló állapotban van. A padlóburkolatok túlnyomórészt világosszürke Villeroy & Boch csempével burkoltak, ami stílusos és egységes megjelenést kölcsönöz. Az ingatlanhoz tartozik egy saját pince, egy kültéri parkolóhely és a tágas közös kerthez való hozzáférés.

**VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar**

## **További információ / adatok**

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 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.

**VP azonosító: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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