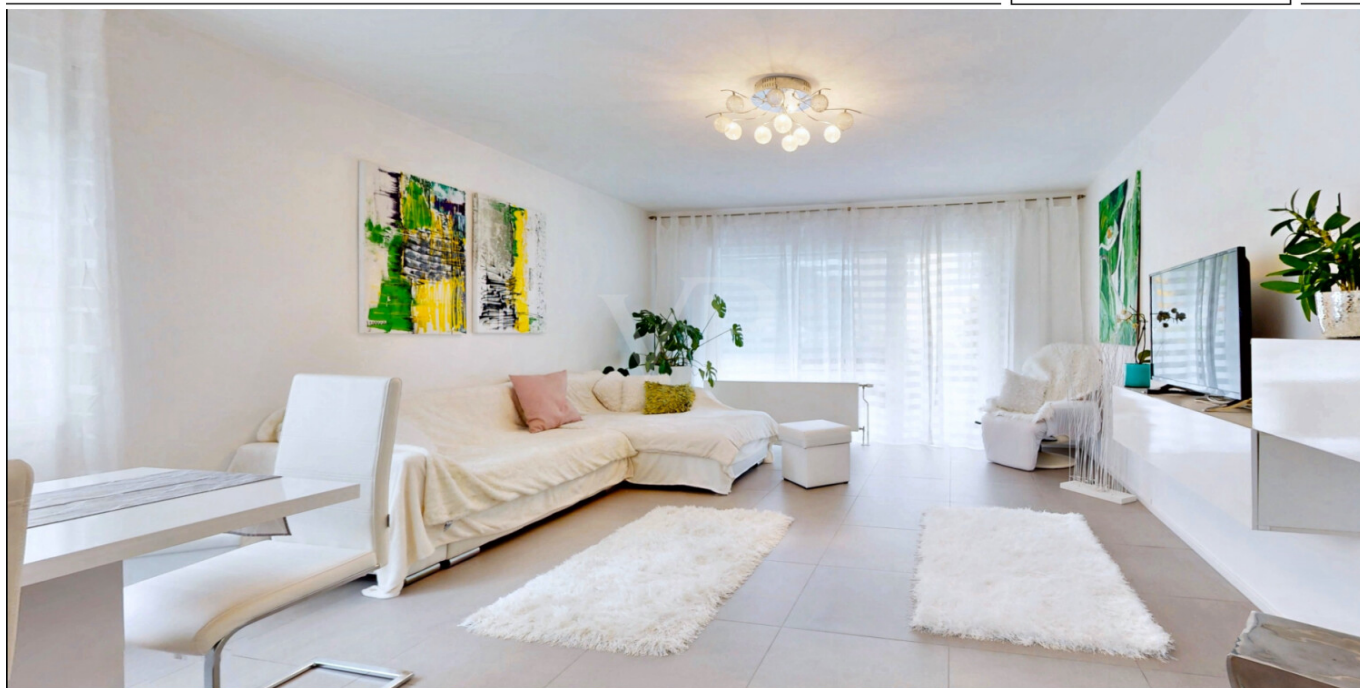


Bonn / Holzlar

Rara opportunità: luminoso e moderno appartamento di 3 locali con spaziosa loggia

Codice oggetto: 25024031



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 340.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25024031
Superficie netta	ca. 79 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	340.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Come nuovo
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

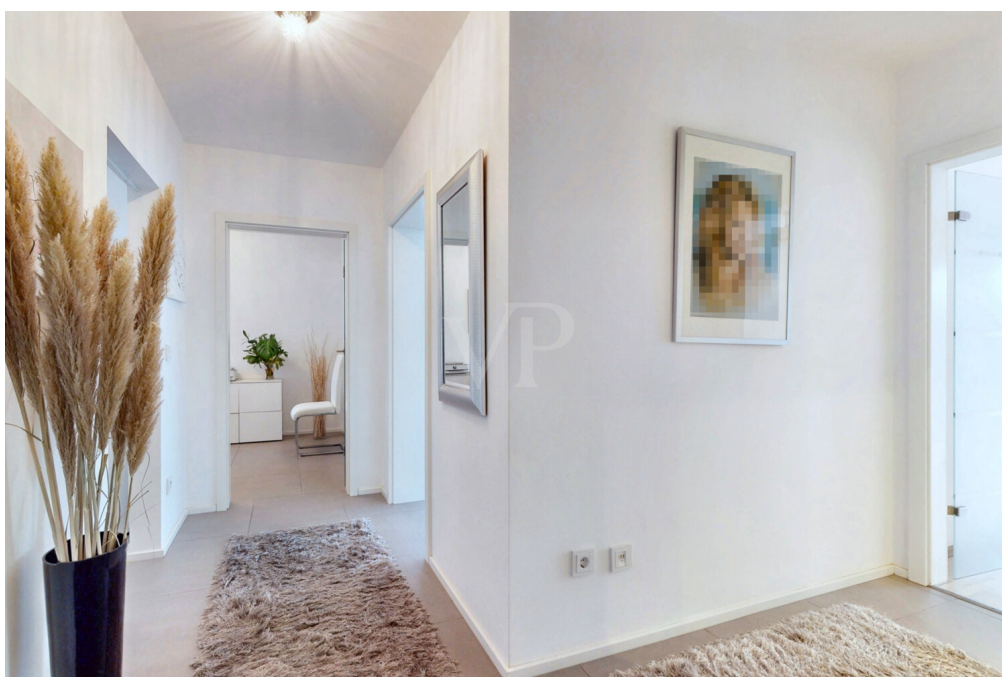
Codice oggetto: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	67.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	24.09.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

La proprietà



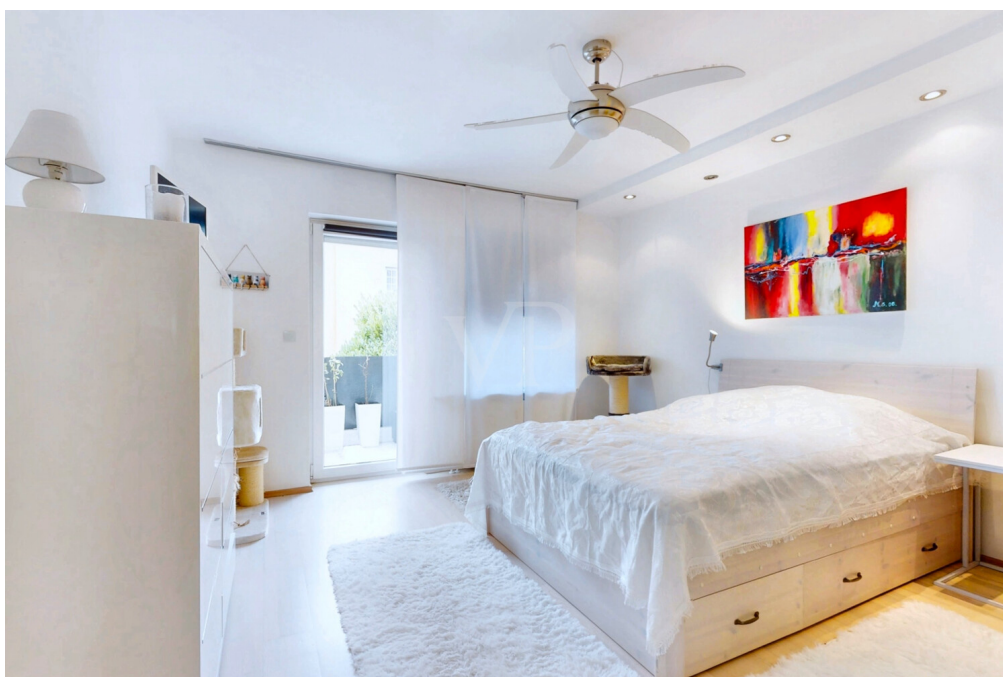
Codice oggetto: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

La proprietà



Codice oggetto: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

La proprietà



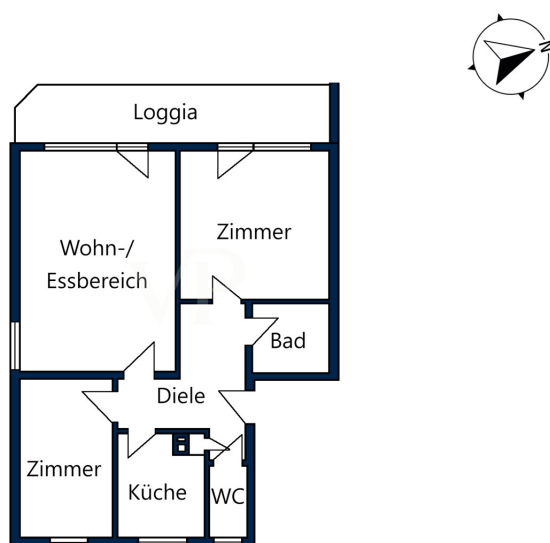
Codice oggetto: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

La proprietà



Codice oggetto: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Una prima impressione

Questo curato appartamento di tre locali si trova al piano rialzato di un tranquillo condominio di quattro unità, costruito nel 1985 e distribuito su due piani. La superficie abitabile di circa 79 m² vanta una disposizione ben progettata, ambienti luminosi e comfort moderni, ed è ideale per coppie, piccole famiglie o singoli. Entrando nell'appartamento, si accede direttamente al corridoio centrale, che offre libero accesso a tutte le stanze ed è caratterizzato da porte in vetro che creano un'atmosfera luminosa e accogliente. Le finestre con doppi vetri in tutto l'appartamento garantiscono un'abbondante illuminazione naturale. Subito a sinistra dell'ingresso si trova l'elegante bagno per gli ospiti piastrellato in bianco e nero, e accanto ad esso si trova un pratico ripostiglio che offre ulteriore spazio per gli oggetti di uso quotidiano. A destra dell'ingresso si trova la spaziosa camera da letto principale, con pavimento in parquet di frassino chiaro. Da qui, così come dalla zona giorno, si accede direttamente alla loggia larga circa 11 metri, un piacevole angolo di relax. Sempre sulla destra si trova il bagno con doccia modernizzata, dotato di cabina doccia e attacco per la lavatrice. Le piastrelle bianche e le linee pulite conferiscono alla stanza un aspetto senza tempo e ben curato. Proseguendo lungo il corridoio a sinistra, si raggiunge la cucina arredata con gusto, con una cucina componibile bianca lucida. Dritto di fronte si trova un altro ambiente ben proporzionato, che può essere utilizzato in modo flessibile come camera dei bambini, ufficio o camera degli ospiti. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno e pranzo, adiacente alla seconda stanza sulla destra. Le ampie finestre e l'accesso alla loggia rendono quest'area particolarmente aperta e invitante. Le tapparelle elettriche offrono un ulteriore comfort, così come nella camera da letto principale e nel bagno per gli ospiti, mentre nelle altre stanze sono installate tapparelle manuali. Le tapparelle del soggiorno e della camera da letto sono dotate di controllo intelligente e possono essere comodamente azionate e programmate a distanza tramite un'app. L'appartamento è stato ristrutturato l'ultima volta nel 2022 ed è in ottime condizioni. I pavimenti sono prevalentemente rivestiti con piastrelle grigio chiaro di Villeroy & Boch, creando un aspetto elegante e uniforme. La proprietà comprende anche una cantina privata, un posto auto esterno e l'accesso all'ampio giardino condominiale.

Codice oggetto: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25024031 - 53229 Bonn / Holzlar

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com