

# Bonn-Ippendorf: Nähe Uniklinik, Sofort frei! Eigennutz oder Kapitalanlage



53127 Bonn

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 172,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ca.:	300,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	85,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Badezimmer:	3
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1991
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

GÖTZKY IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner:**

Götzky Immobilien

Frau Ruth Götzky

E-Mail: [goetzky-immobilien@t-online.de](mailto:goetzky-immobilien@t-online.de)

Tel: +49 2224 9897800

Mobil: +49 1511 1511745

Web: <http://www.goetzkyimmobilien.de>

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis.

Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Bonn-Ippendorf: Nähe Uniklinik, Sofort frei! Eigennutz oder Kapitalanlage



## Objektbeschreibung:

In ruhiger, gewachsener Wohnlage von Bonn-Ippendorf präsentiert sich dieses 1991 in massiver Bauweise errichtete Reihenmittelhaus mit rund 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Wohnebenen, die jeweils über eine eigene Küche und ein Bad verfügen. Dadurch eignet sich das Haus sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Mehrgenerationenlösung oder zur teilweisen bzw. vollständigen Vermietung.

### Erdgeschoss

Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, separate Küche, Schlafzimmer sowie Tageslichtbad mit Wanne.

### Obergeschoss

Wohnzimmer, zwei weitere gut geschnittene Zimmer, Küche sowie Bad mit Wanne und Dusche.

### Dachgeschoss

Ausgebauter Bereich mit offenem Wohn- und Schlafräum, kleiner Küche und Duschbad. Ideal als Gästebereich, Homeoffice oder eigenständige Wohneinheit.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet großzügige Nutz- und Abstellflächen sowie einen separaten Heizungsraum. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr.

Eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze vor dem Haus ergänzen das Angebot.

Die Immobilie befindet sich in gepflegtem Zustand und steht kurzfristig zur Verfügung.

## Ausstattung:

Das Haus überzeugt durch eine funktionale Grundstruktur, helle Räume und eine solide Bauqualität.

Massivbauweise (Baujahr 1991)

Drei Wohnebenen mit jeweils Küche und Bad

Gas-Zentralheizung (1991)

Isolierverglaste Kunststofffenster

Bodenbeläge aus Fliesen, Parkett und Teppich

Terrasse mit Garten in angenehmer Größe

Vollunterkellerung mit Hauswirtschafts- und Abstellräumen

Garage sowie weitere Stellplätze

Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Baujahr und bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungen.

## Lage:

Das Haus befindet sich in Bonn-Ippendorf, einem der gefragtesten und ruhigsten Stadtteile Bonns. Die Nähe zum Kottenforst schafft ein naturnahes, familienfreundliches Umfeld mit hohem Freizeitwert.

Die Universitätsklinik Bonn ist fußläufig bzw. mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Auch die Universität sowie die Bonner Innenstadt sind in wenigen Minuten angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich im direkten Umfeld sowie in den angrenzenden Stadtteilen Kessenich und Lengsdorf.

Mehrere Buslinien gewährleisten eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt und den Hauptbahnhof. Über die Autobahnen A565 und A562 besteht eine schnelle Verbindung Richtung Köln, Koblenz und das Rheinland.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und städtischer Nähe macht diesen Standort besonders nachhaltig wertstabil.

## Sonstiges:

Die flexible Grundstruktur eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten: großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder Kapitalanlage mit Vermietungsoption.

## HINWEISE

Dieses Exposé stellt lediglich einen Auszug aus unserem aktuellen Immobilienportfolio dar. Weitere attraktive Angebote finden Sie jederzeit auf unserer Homepage unter

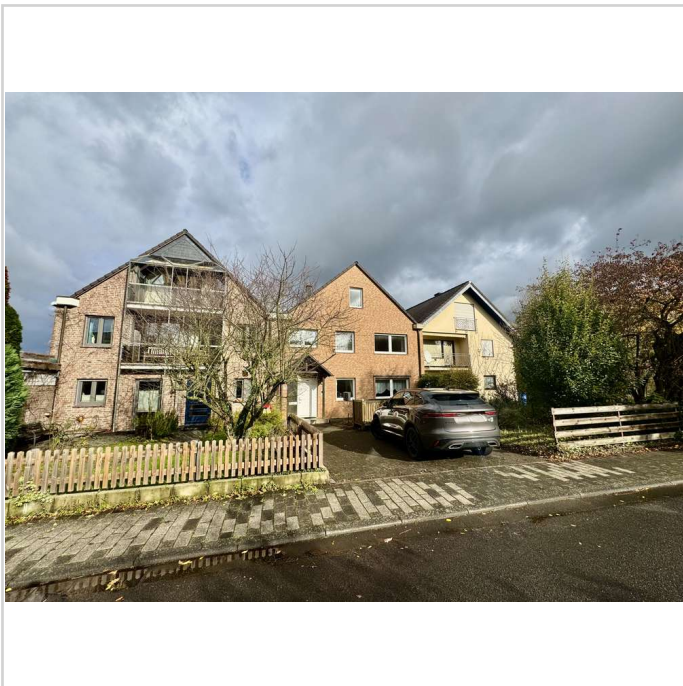
[www.goetzky-immobilien.de](http://www.goetzky-immobilien.de).

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisinformationen beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernimmt Götzky Immobilien keine Gewähr. Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Ein Maklervertrag mit Götzky Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklerleistungen zustande.

Wenn Sie selbst eine Immobilie veräußern möchten, stehen wir Ihnen gern für eine persönliche und kompetente Beratung zur Verfügung.

Bonn-Ippendorf: Nähe Uniklinik, Sofort frei! Eigennutz oder Kapitalanlage



1 Ansicht Haus



2 Ansicht Haus



3 Ansicht Haus



4 Ansicht Haus

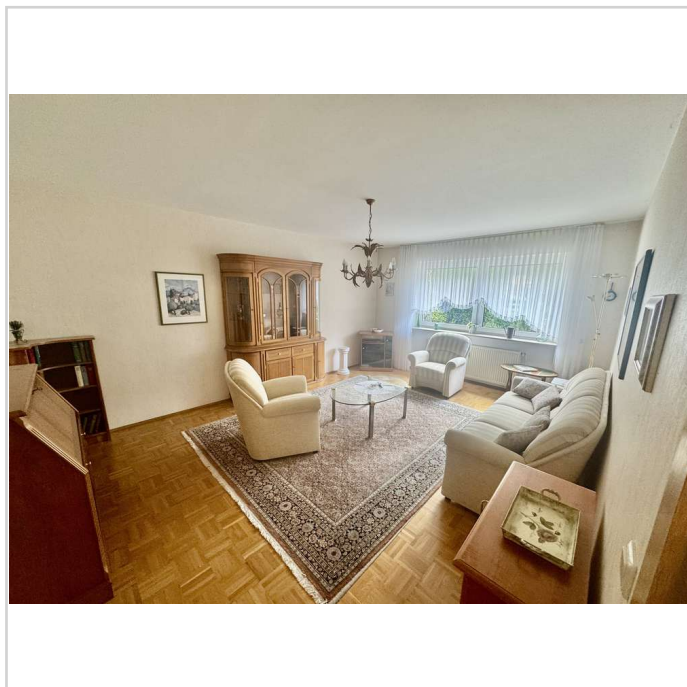
Bonn-Ippendorf: Nähe Uniklinik, Sofort frei! Eigennutz oder Kapitalanlage



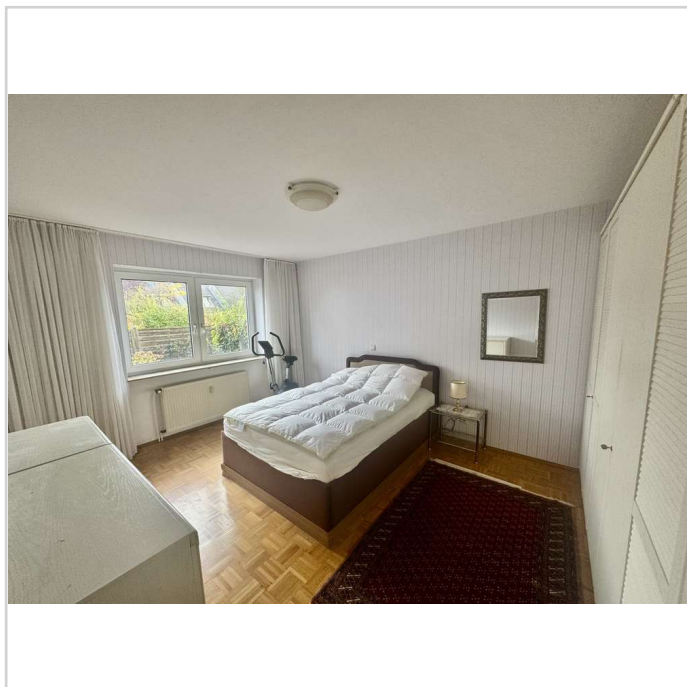
4a Rückansicht



4b Terrasse

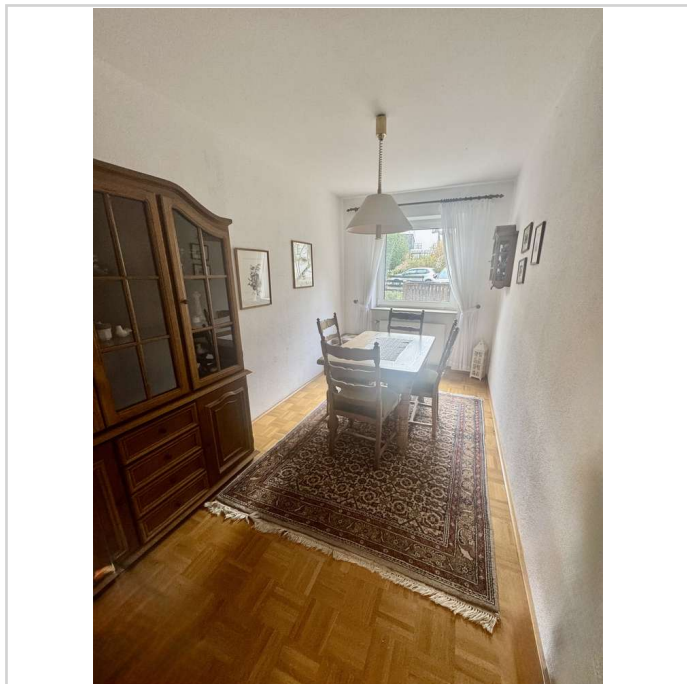


5 Wohnzimmer EG

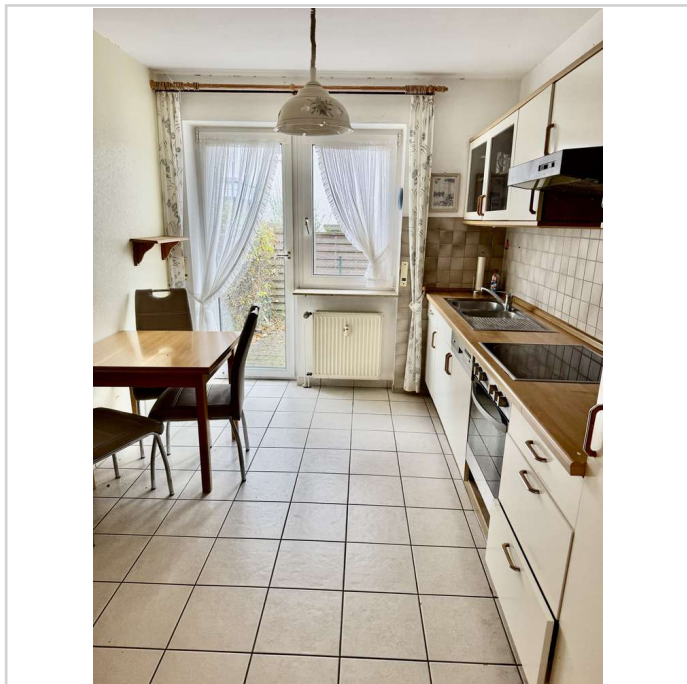


6 Schlafzimmer EG

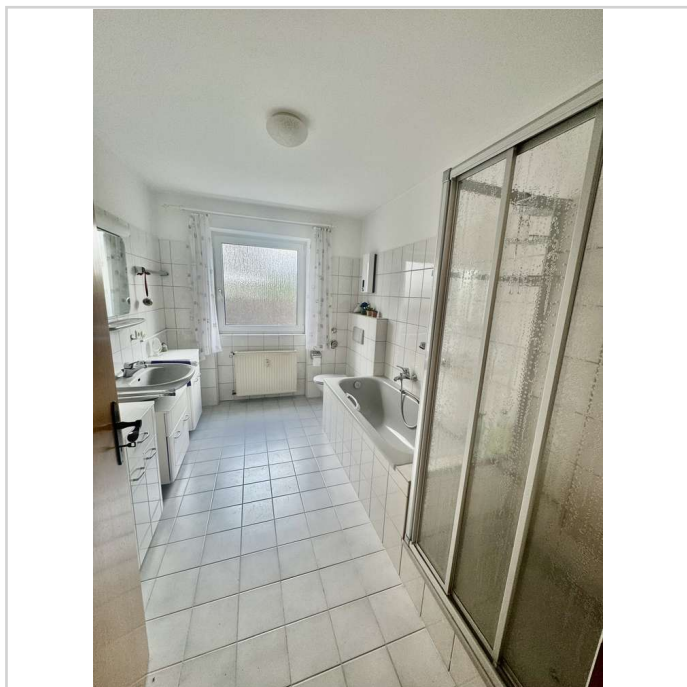
Bonn-Ippendorf: Nähe Uniklinik, Sofort frei! Eigennutz oder Kapitalanlage



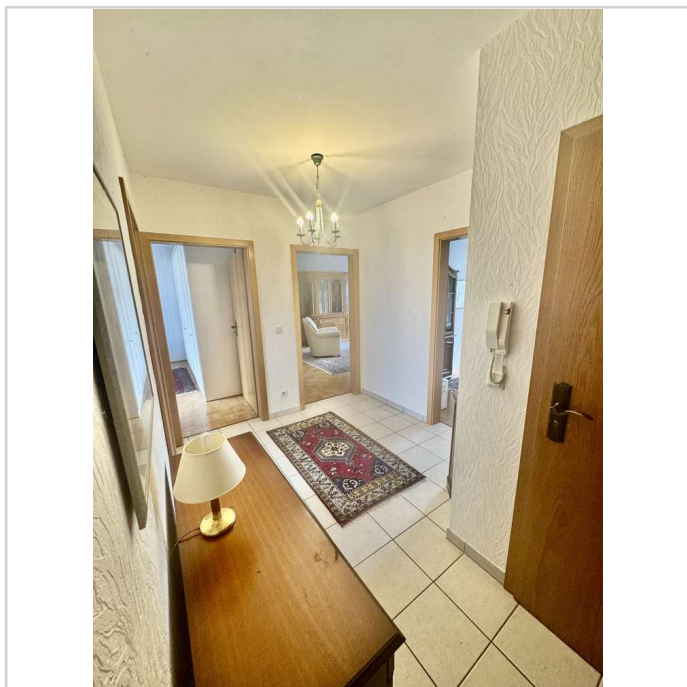
7 Esszimmer EG



8 Küche EG

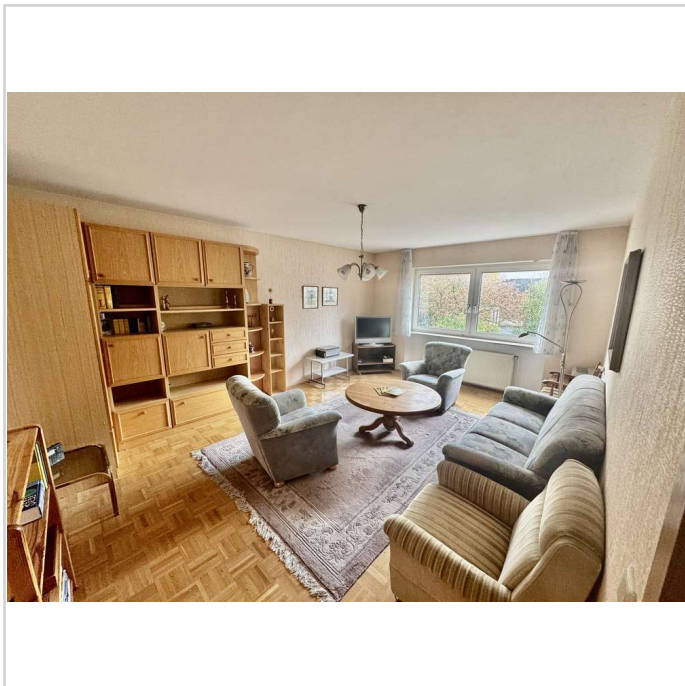


9 Badezimmer EG

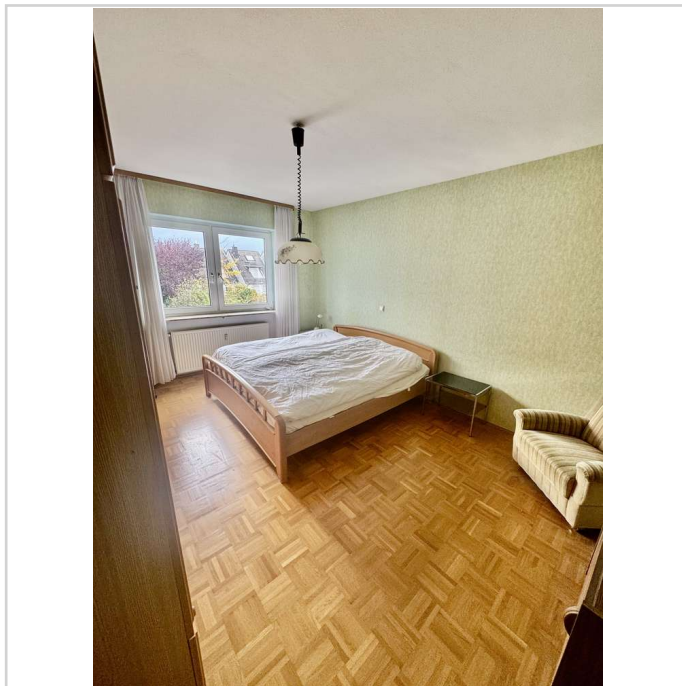


10 Diele EG

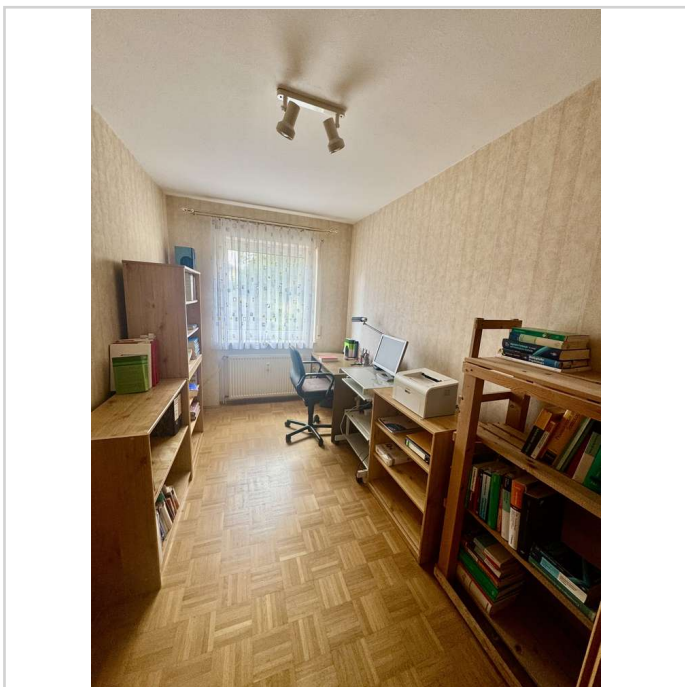
Bonn-Ippendorf: Nähe Uniklinik, Sofort frei! Eigennutz oder Kapitalanlage



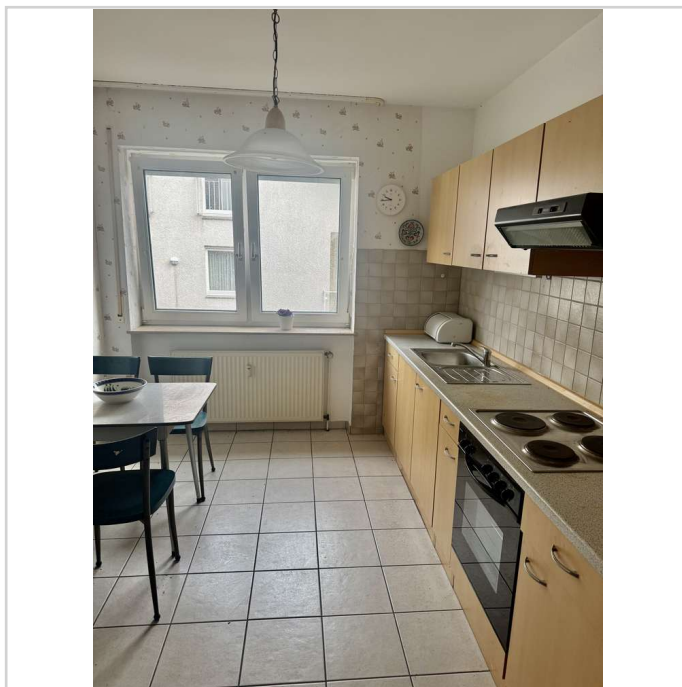
11 Wohnzimmer OG



12 Schlafzimmer OG

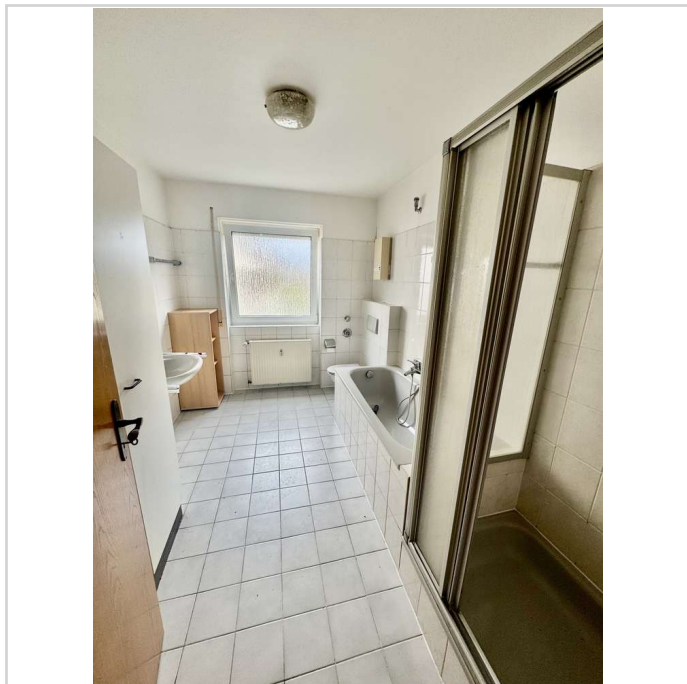


13 Arbeitszimmer OG

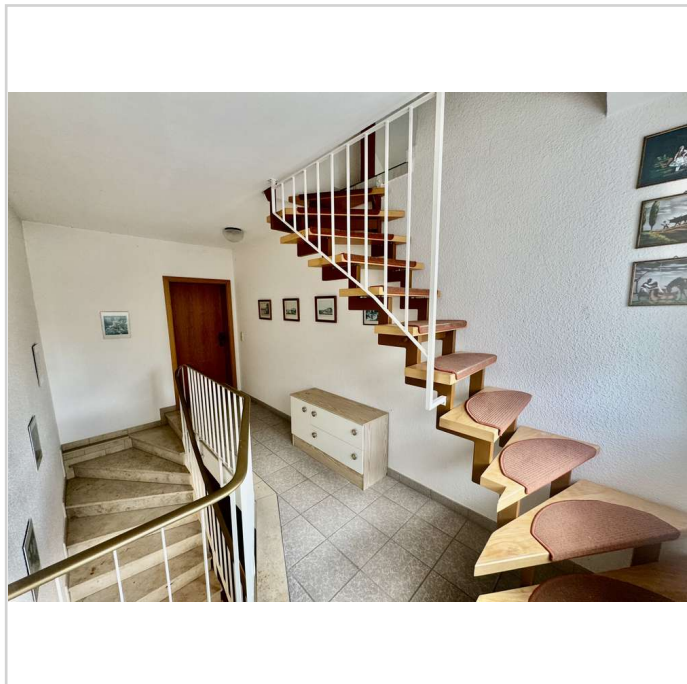


14 Küche OG

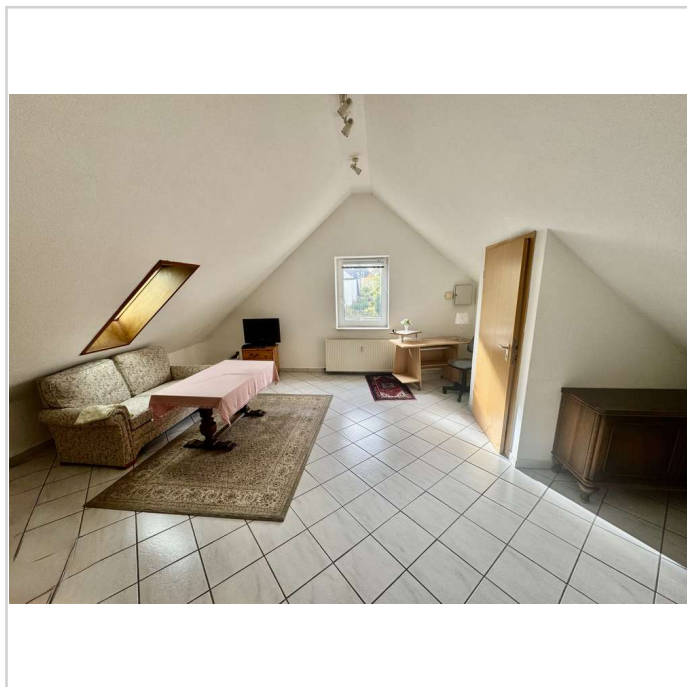
Bonn-Ippendorf: Nähe Uniklinik, Sofort frei! Eigennutz oder Kapitalanlage



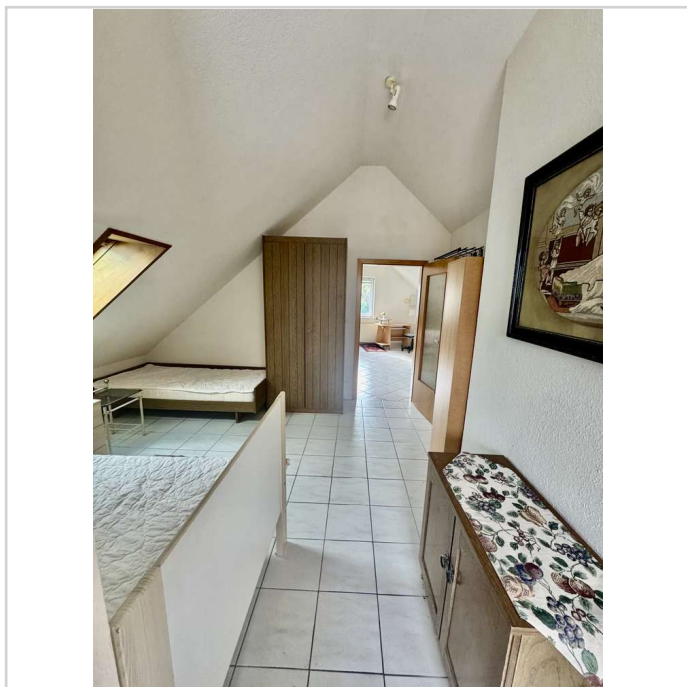
15 Badezimmer OG



16 Treppenhaus OG

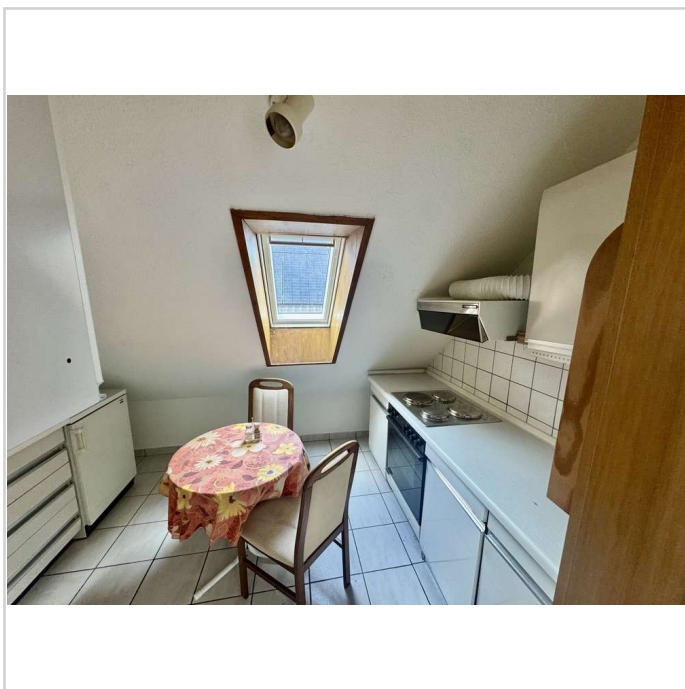


17 Wohnzimmer DG

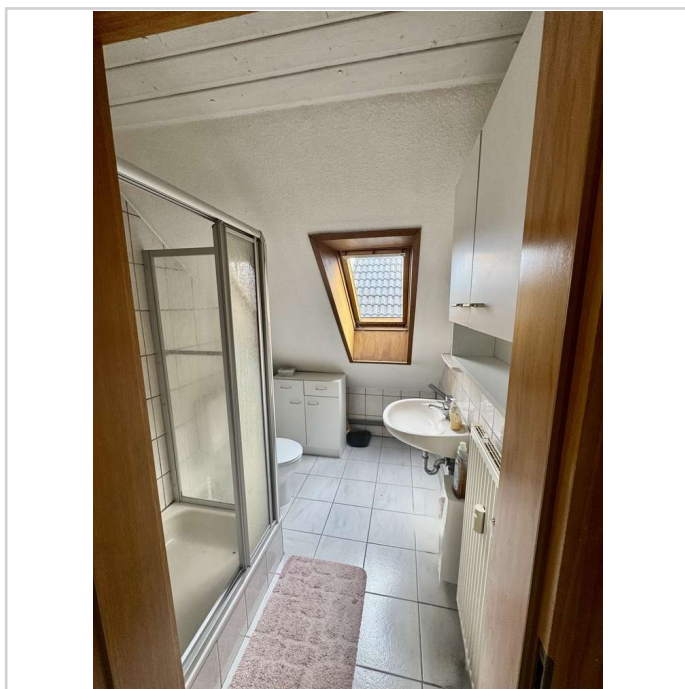


18 Zimmer DG

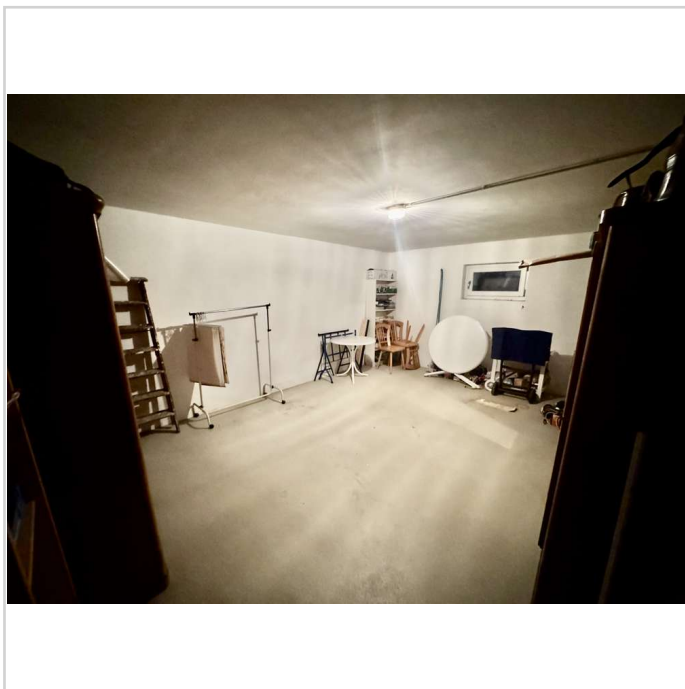
Bonn-Ippendorf: Nähe Uniklinik, Sofort frei! Eigennutz oder Kapitalanlage



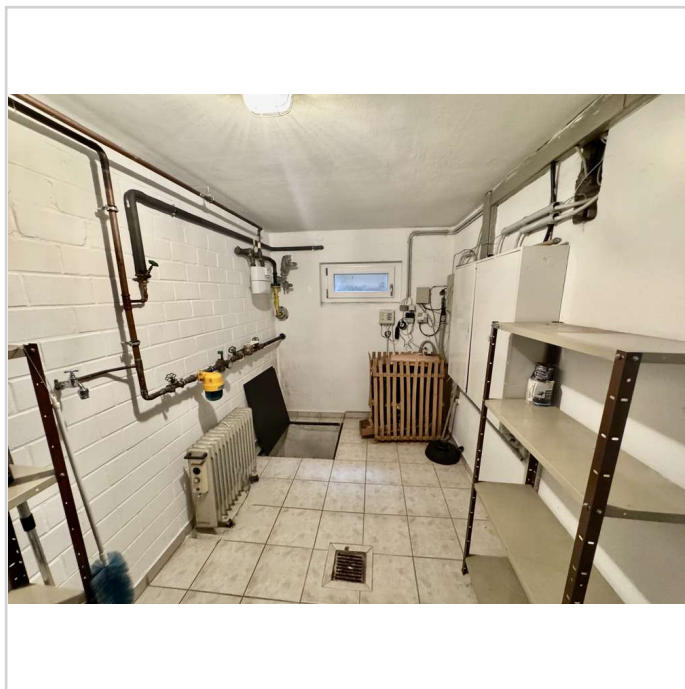
19 Küche DG



20 Badezimmer DG

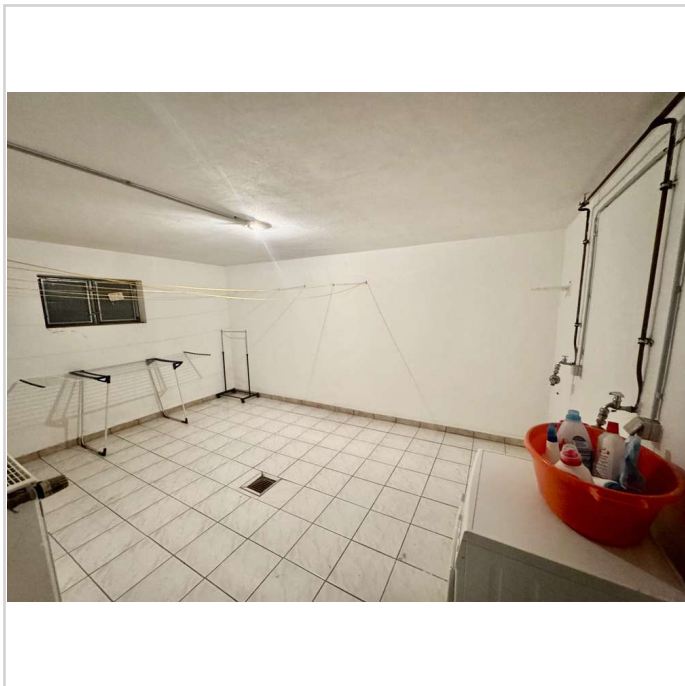


21 Keller 1

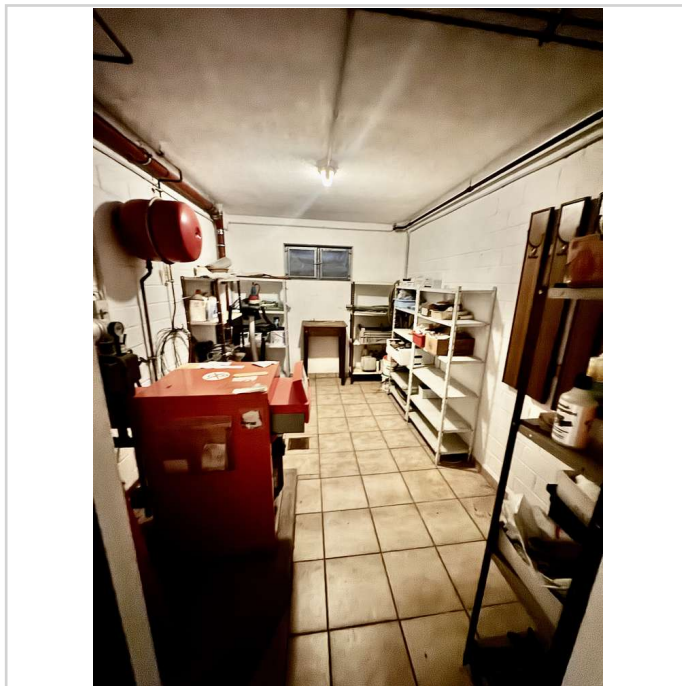


22 Keller 2

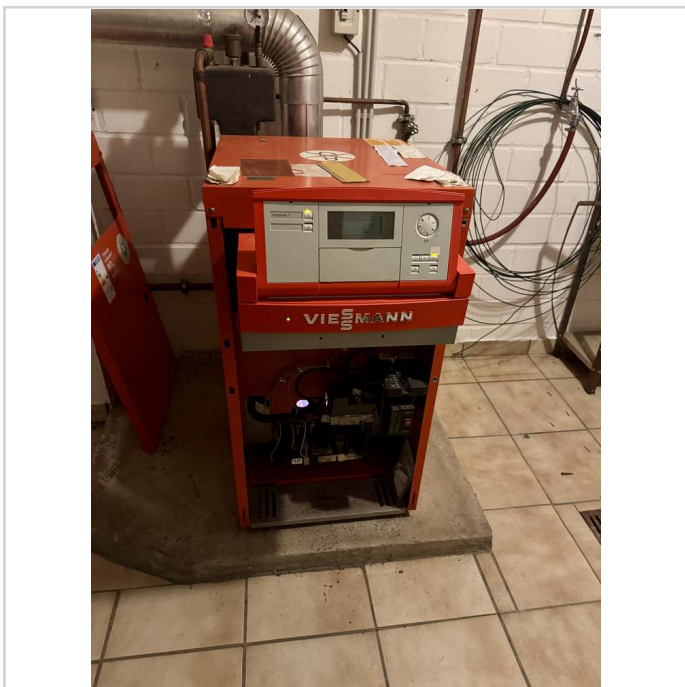
Bonn-Ippendorf: Nähe Uniklinik, Sofort frei! Eigennutz oder Kapitalanlage



23 Waschküche



24 Heizungskeller



25 Gasheizung

Seit 35 Jahren erfolgreich!  
Erfolg ist kein Zufall, sondern Können.  
Wir können!  
Verkauf Ihrer Immobilie? Gerne mit uns.

**GÖTZKY**  **IMMOBILIEN**

VERKAUF ■ VERMIETUNG ■ FINANZIERUNGEN ■ WERTSCHÄTZUNGEN

Götzky Immobilien