Bonn / Ippendorf

Kapitalanlage mit Villenflair – 7 Wohneinheiten inklusive freier Maisonettewohnung zum Selbstbezug

Objektnummer: 26024002



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 347 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 724 m²

Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26024002
Wohnfläche	ca. 347 m²
Zimmer	13
Schlafzimmer	7
Badezimmer	7
Baujahr	1909
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.390.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	147.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.01.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie

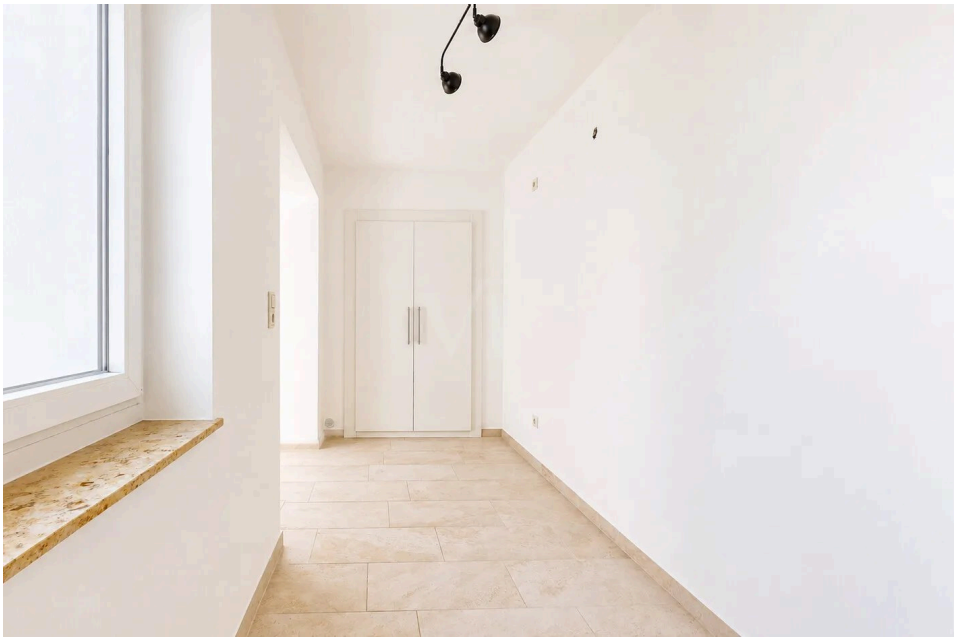




Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

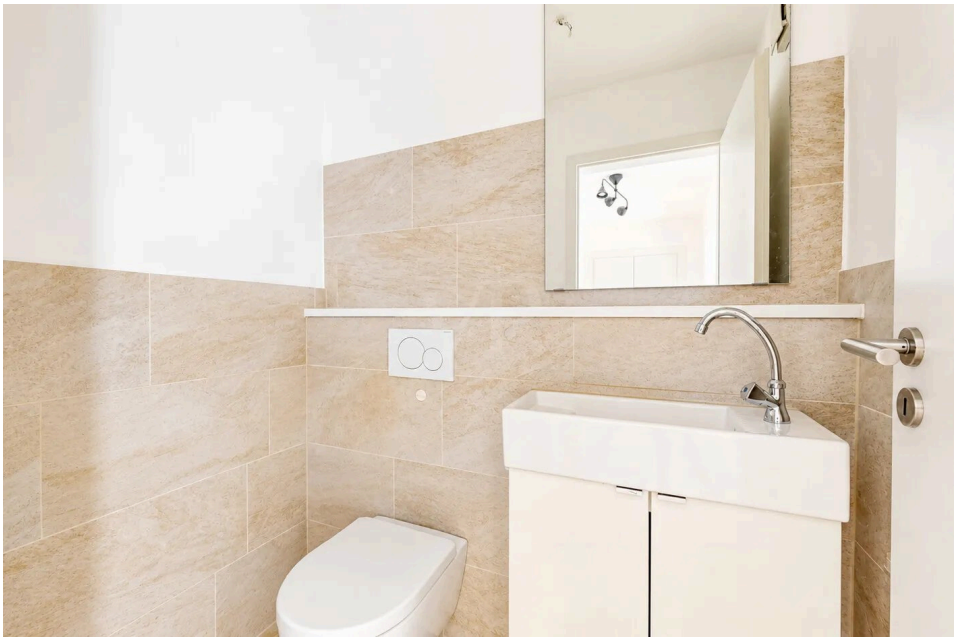
Die Immobilie





Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

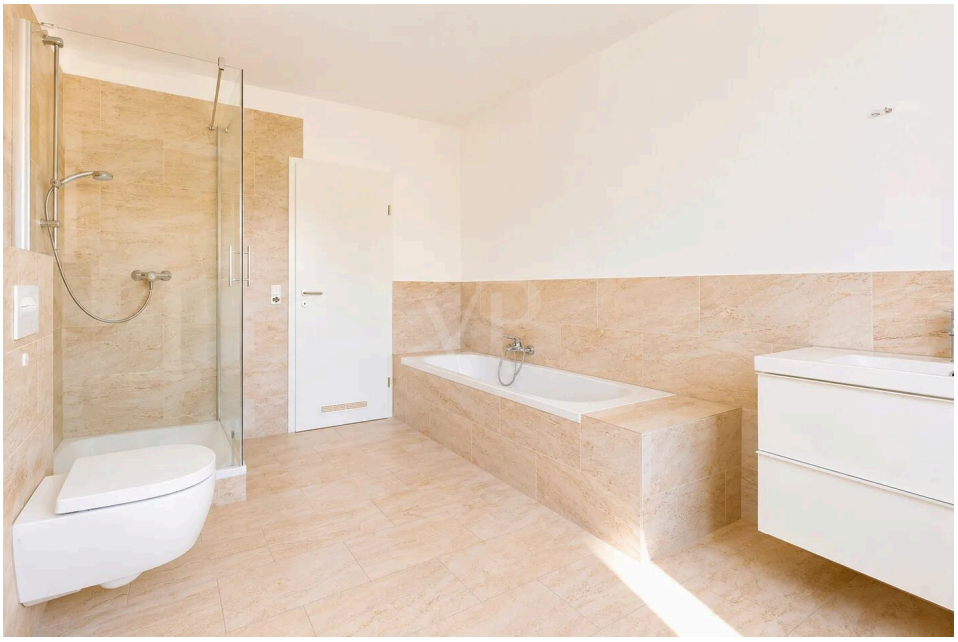
Die Immobilie





Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie

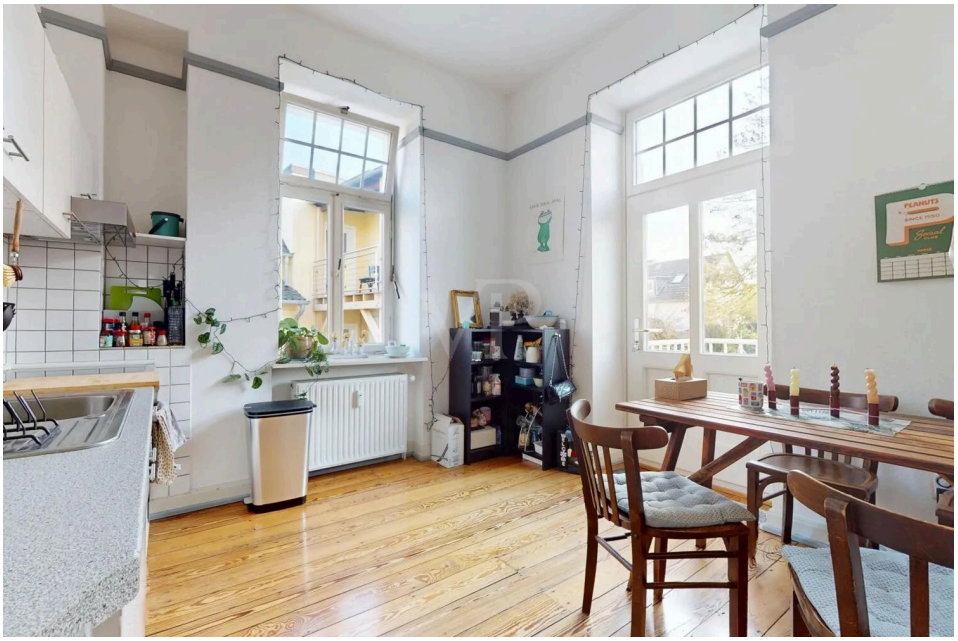




Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

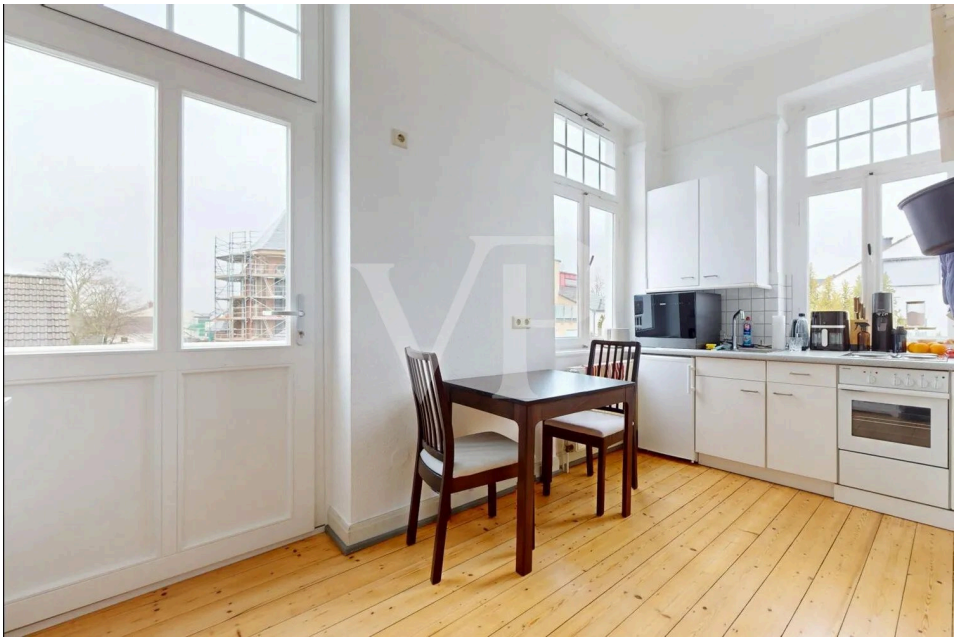
Die Immobilie





Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Ein erster Eindruck

Dieses äußerst gepflegte Mehrfamilienensemble vereint historischen Charme mit nachhaltiger Wertbeständigkeit und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit im Bereich wohnwirtschaftlicher Kapitalanlagen dar. Die Liegenschaft besteht aus einem repräsentativen Haupthaus mit fünf Wohneinheiten sowie einer charmanten Remise mit zwei weiteren Wohnungen.
Mit einer bisherigen Jahresnettokaltmiete von 52.494,96 € bietet die Immobilie bereits heute eine stabile und verlässliche Ertragssituation.
Die attraktive Maisonettewohnung steht aktuell frei und eröffnet dem zukünftigen Eigentümer zusätzliche Flexibilität: Sie kann entweder neu vermietet und dabei das Mietpotenzial entsprechend der aktuellen Marktsituation neu bewertet oder alternativ selbst bezogen werden.
Dadurch bietet die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die eine Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage suchen, interessante Perspektiven.

Das im Jahr 1909 errichtete Haupthaus sowie die angrenzende Remise wurden in den Jahren 1992/1993 umfassend und mit großer Sorgfalt saniert. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurde besonderer Wert darauf gelegt, den ursprünglichen architektonischen Charakter des Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort zu integrieren. Weitere fortlaufende Modernisierungen – insbesondere im Zeitraum von 2013 bis 2022 – unterstreichen den gepflegten und technisch aktuellen Zustand des gesamten Ensembles.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 347 m², verteilt auf einem ca. 724 m² großen Grundstück, umfasst insgesamt sieben Wohneinheiten mit gut durchdachten Grundrissen. Teilweise vorhandene Balkone erweitern den Wohnraum um attraktive Außenbereiche und tragen zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei. Die Verbindung aus stilvollem Altbauambiente, solider Bauqualität und funktionalen Grundrissen schafft ein Wohnumfeld, das sowohl bei Mietern als auch bei Investoren gleichermaßen geschätzt wird.

Die sehr stabile Vermietungssituation sowie die kontinuierliche Pflege und Instandhaltung der Immobilie bilden eine hervorragende Grundlage für eine langfristig sichere Kapitalanlage. In Kombination mit der gefragten Objektstruktur und dem besonderen architektonischen Charakter bietet dieses Ensemble ein überzeugendes Gesamtpaket aus Substanz, Charme und nachhaltigem Ertragspotenzial.

Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Ausstattung und Details

Im Rahmen umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde das Haupthaus fortlaufend instand gehalten und technisch wie optisch aufgewertet. Das Dach wurde in den Jahren 1992/1993 vollständig mit Bitumenschindeln neu eingedeckt. Im Jahr 2019 erfolgte zur Verlängerung der Haltbarkeit eine zusätzliche Beschichtung der Dachflächen mit Rickert 8051 im Airlessverfahren im Farbton Grün. Kastenrinnen und Abdeckungen wurden aus Reinzink gefertigt. Das Dachgebälk wurde überprüft, teilweise die Schalung erneuert und die Dachflächen mit einer Vollsparrendämmung (Isophen 120) gedämmt.
Im Jahr 2014 wurden teilweise die Fenster im Dachgeschoss aus Eiche nach historischem Vorbild erneuert. Ebenfalls 2014 wurden neue schalldämmende Wohnungseingangstüren installiert. In den meisten Wohnungen sind die historischen Dielenböden bereits fachgerecht abgeschliffen und neu versiegelt worden. Die Einbauküchen stammen überwiegend aus der Sanierungszeit und wurden teilweise erneuert.
In den Jahren 2018/2019 wurden sämtliche Bäder, außer das Bad im Dachgeschoss, vollständig modernisiert. In fensterlosen Bädern wurden Lüfter mit Feuchtesensor eingebaut. Vier Wohnungen erhielten neue, moderne Durchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung. Die Beheizung erfolgt über eine Gasbrennwerttherme des Typs Viessmann Vitodens 200 W aus dem Jahr 2013.
Auch der Keller wurde umfassend saniert. Bereits 1993 wurden die Kellerwände rundherum bis zum Fundament freigelegt, ausgefugt, mit Kiesol verkieselt und mit Grundputz, Dichtungsschlämme sowie Dichtungsanstrich versehen. Zudem wurden ein Drainagerohr und eine Schutzbahn installiert. Im Jahr 2020 wurde die Kellerdecke zusätzlich gedämmt. Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon und Kabel-TV sind vorhanden; die Elektroverteilerkästen aller Wohnungen befinden sich ebenfalls im Keller.
Das Nebenhaus beziehungsweise der Anbau mit Maisonette und Appartement über den Garagen wurde ebenfalls modernisiert. Die Dachflächen wurden 2014 mit Bitumenschweißbahnen neu eingedeckt, Dämmung und Dampfsperre erneuert sowie ein großes Velux-Panoramafenster eingebaut. Zur rückwärtigen Nachbarseite wurde eine Fassadendämmung (WDVS 80 mm) angebracht. Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff sowie die Haustür wurden erneuert.
Im Erdgeschoss wurden eine neue Fußbodenheizung installiert, Böden und Bad gefliest sowie eine moderne Einbauküche mit neuem Untertischgerät eingebaut. Das Bad verfügt über einen Durchlauferhitzer, ein Hänge-WC, eine Duschtasse, eine Duschtrennwand sowie einen Lüfter mit Feuchtesensor. Im Appartement wurden Bad und Küche neu gefliest sowie Badarmaturen und Waschtisch erneuert. Im Jahr 2022 erfolgte der Einbau eines neuen Backofens mit Herd, und einer neuen Arbeitsfläche. Zudem wurde die Wohnungseingangstür erneuert und eine Thermaskirt

wasserführende Fußleistenheizung installiert. Das Ziegeldach stammt aus dem Jahr 1993; Dämmung und Dampfsperre sind vorhanden.

Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Bonner Stadtteil Ippendorf. Der im Südwesten Bonns gelegene Ortsteil befindet sich am Übergang zum Naturpark Rheinland und zeichnet sich durch seinen ruhigen, überwiegend wohngeprägten Charakter mit stellenweise dörflichem Flair aus. Der angrenzende Kottenforst ist Teil des Naturparks und liegt nur wenige Minuten entfernt

Von Ippendorf aus ist man sehr schnell im Grünen (zu Fuß oder mit dem Rad)

Die Lengsdorfer Straße bildet eine zentrale Verbindungsachse des Stadtteils. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und einer gut entwickelten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung, insbesondere entlang der Provinzialstraße und im Ortskern.

Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu den beliebten Bonner Stadtteilen Ippendorf und Poppelsdorf. Das Poppelsdorfer Schloss mit seinen zahlreichen Instituten der Universität Bonn sowie die Bonner Innenstadt sind in kurzer Zeit erreichbar. Das nahegelegene Hardtbergzentrum ergänzt das Angebot um vielfältige Einzelhandels- und Versorgungsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs sehr gut. Mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Bonner Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Stadtteile. Über die Anschlussstelle Bonn-Lengsdorf ist die Autobahn A565 zügig erreichbar und bietet eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Für Erholung und Freizeit stehen das nahegelegene Meßdorfer Feld sowie der Venusberg mit seinen weitläufigen Waldflächen zur Verfügung – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren im Grünen.

Familien profitieren zudem von einem guten Bildungsangebot: In Lengsdorf und dem angrenzenden Duisdorf befinden sich mehrere Grund- und weiterführende Schulen, darunter auch das Hardtberg-Gymnasium.

Insgesamt vereint diese Lage eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und hervorragenden Anbindung im Bonner Westen.

Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26024002 - 53127 Bonn / Ippendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com