Bonn / Vilich-Rheindorf

Zwei Häuser ein Grundstück und viele Möglichkeiten

Objektnummer: 26024004



KAUFPREIS: 920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286.86 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 767 m^2

Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

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

Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26024004
Wohnfläche	ca. 286.86 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	920.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198.52 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Die Immobilie

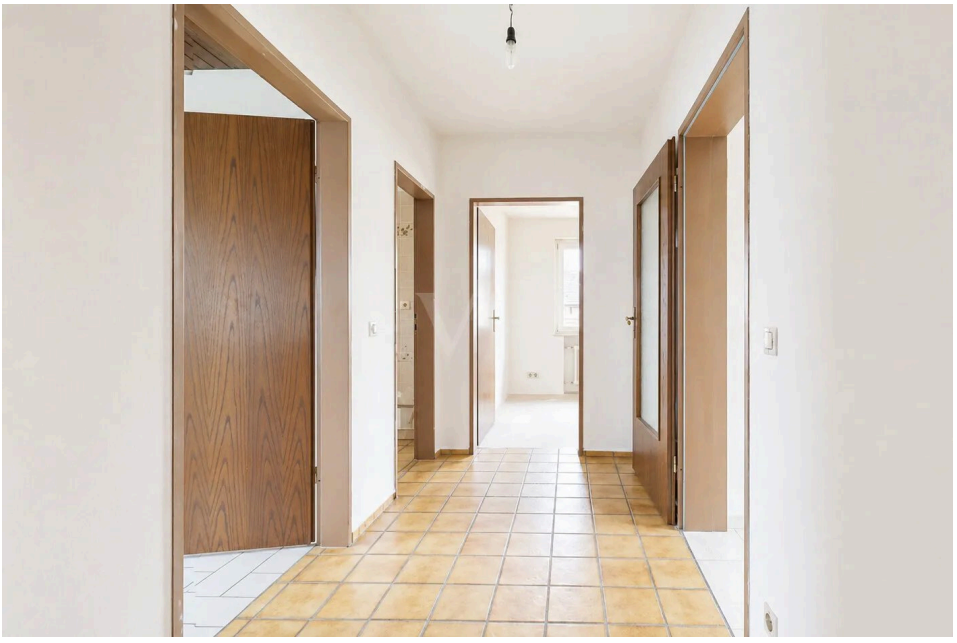




Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Die Immobilie

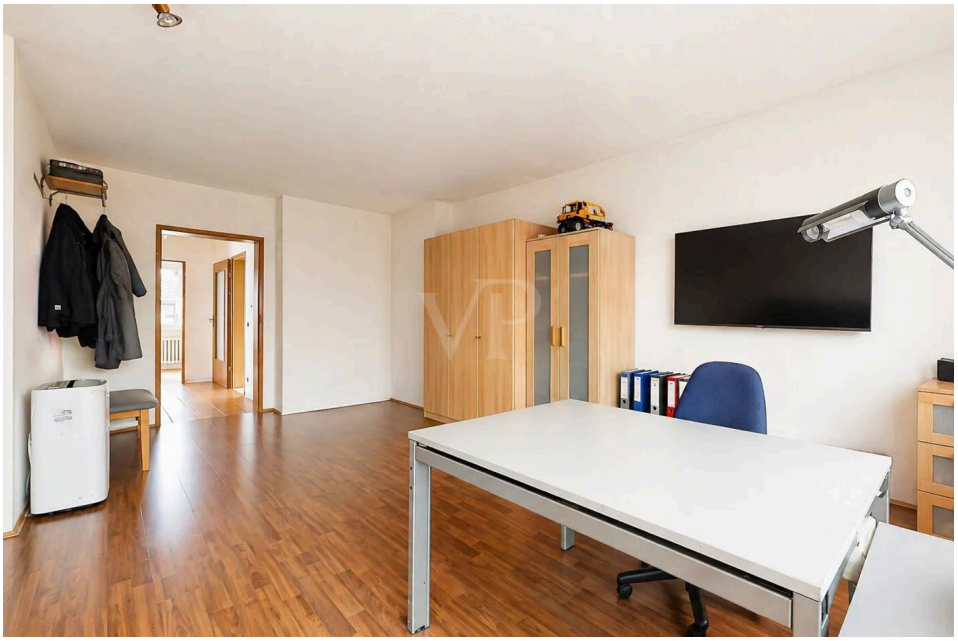




Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Die Immobilie

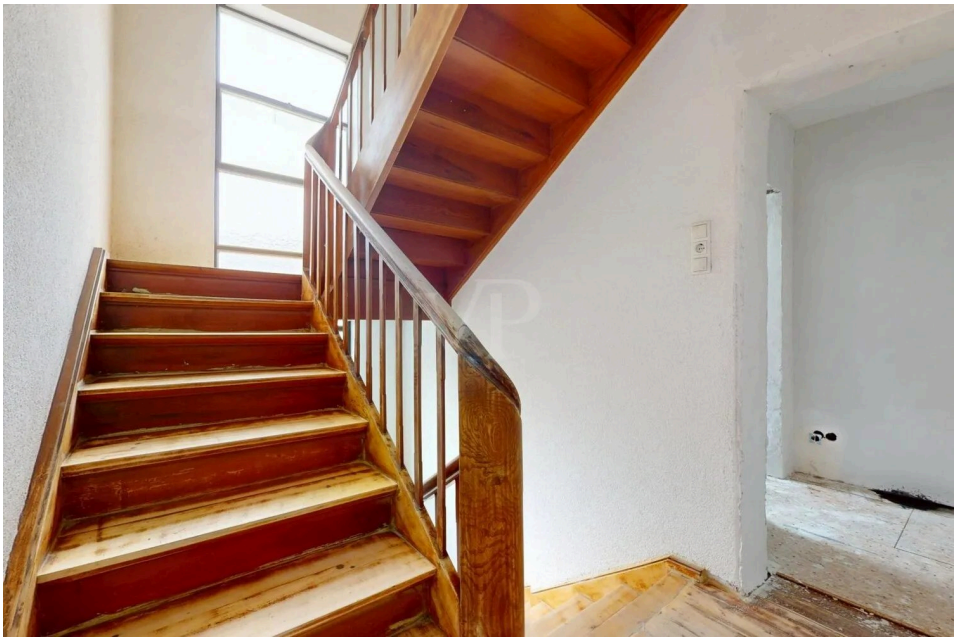




Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

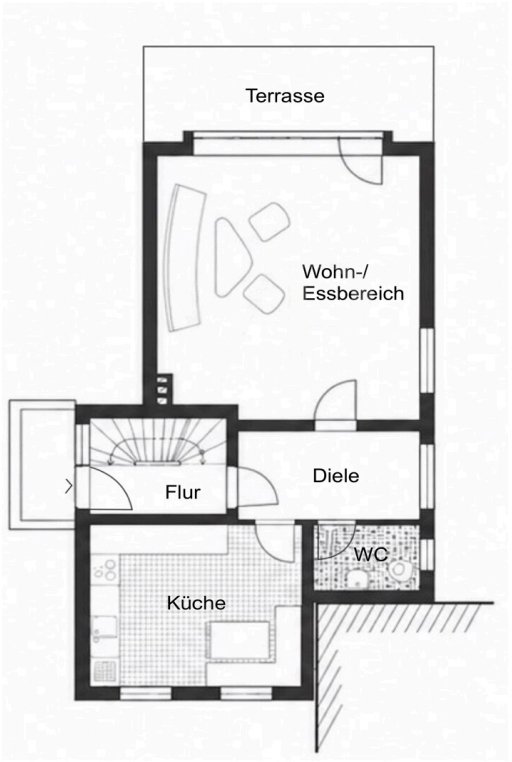
Die Immobilie

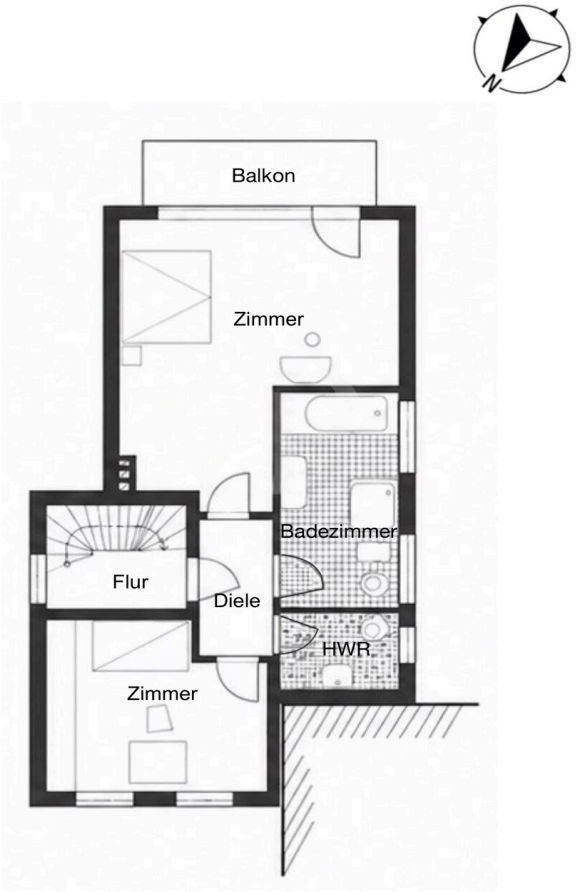


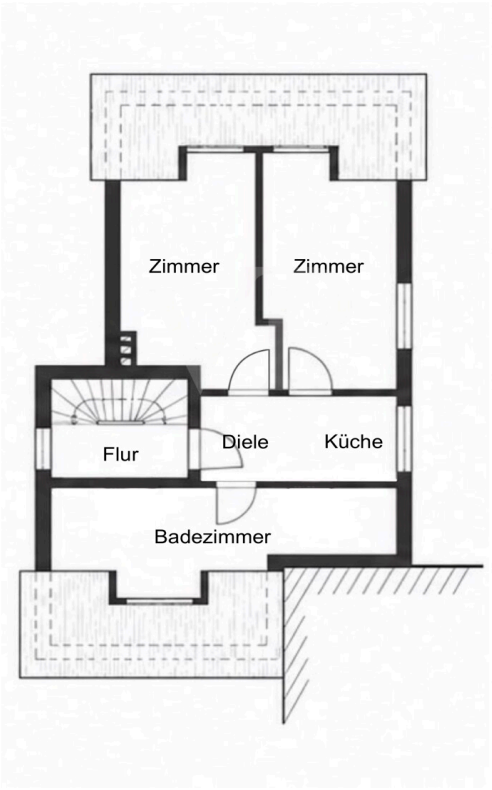


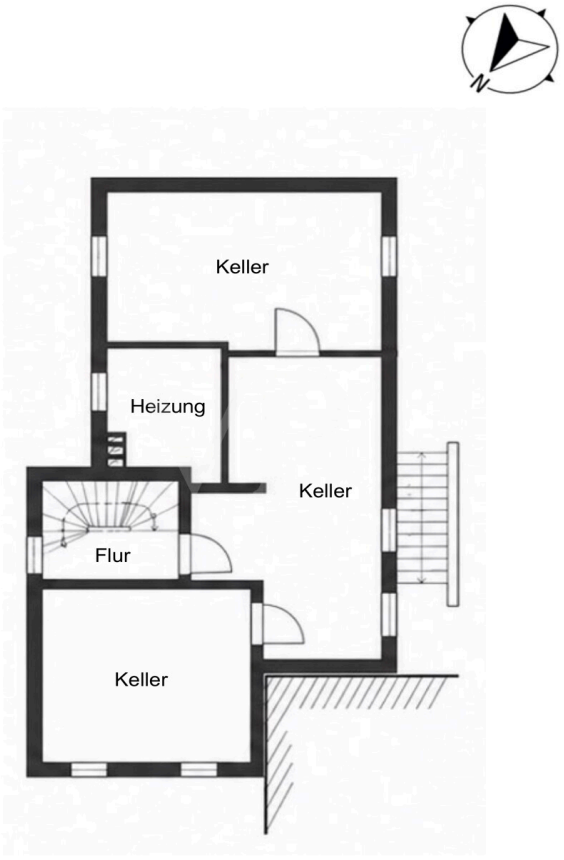
Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Grundrisse




Balkon
Zimmer
Badezimmer
Flur
Diele
HWR
Zimmer


Zimmer
Zimmer
Flur
Diele
Küche
Badezimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Ein erster Eindruck

In attraktiver Lage von Bonn-Schwarzrheindorf präsentiert sich dieses außergewöhnliche Immobilienensemble auf einem großzügigen Grundstück als seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Die Liegenschaft umfasst zwei voneinander unabhängige Wohnhäuser auf einem ca. 767 m² großen Grundstück, deren rechtliche Aufteilung durch eine Teilungserklärung gemäß WEG klar geregelt ist.

Das erste Haus aus dem Jahr 1952 bietet großzügige Wohnflächen mit aktuell zwei abgeschlossenen Zweizimmerwohnungen, die bei Bedarf zusammengelegt werden können. Bereits begonnene Sanierungsmaßnahmen umfassen neue Fenster sowie modernisierte Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet zusätzliche wohnlich nutzbare Fläche mit weiterem Ausbaupotenzial. Da die Sanierung nicht vollständig abgeschlossen wurde, befindet sich das Gebäude derzeit in einem fortgeschrittenen Rohbauzustand und eröffnet Käufern die Möglichkeit, den Innenausbau individuell zu gestalten.

Gemeinschaftseigentum wie Keller-, Eingangs- und Treppenhausbereich steht allen Parteien zur Verfügung.

Das zweite Haus aus dem Jahr 1977 präsentiert sich als eigenständiges Einfamilienhaus in gepflegtem Zustand. Auf ca. 134 m² Wohnfläche stehen drei Zimmer, eine großzügige Küche, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Zusätzlich befinden sich im Dachgeschoss weitere wohnlich nutzbare Flächen mit Küche und Bad. Kleinere Schönheitsreparaturen und gegebenenfalls Modernisierungen bieten Potenzial zur individuellen Anpassung. Beheizt wird das Haus über eine eigene Gasheizung.

Insgesamt umfasst das Ensemble ca. 287 m² Wohnfläche mit acht Zimmern und vier Badezimmern. Ergänzt wird das Angebot durch drei Garagen sowie ein weitläufiges Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie vereint eine solide Grundsubstanz mit erheblichem Entwicklungspotenzial in gefragter Lage von Bonn – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder als Kapitalanlage.

Fazit:
Ein seltenes Angebot mit viel Platz, Flexibilität und Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen.

Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Ausstattung und Details

Es liegen zwei Energieausweise vor:
Haus 1 : Haus von 1977
Gas
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 198,52 / F
Haus 2 : Haus von 1952
Öl
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 263,41 / H
Beide Ausweise liegen vor.

Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

Alles zum Standort

Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf ist ein rechtsrheinischer Stadtteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Beuel am Rhein. Die Schwarzrheindorfer Doppelkirche St. Maria und Clemens gehört zu den bedeutendsten Kulturdenkmälern und Sehenswürdigkeiten Bonns. Die Doppelkirche in Schwarzrheindorf gilt als romanisches Kleinod. Ihre Wandmalereien aus dem 12. Jahrhundert in der Unter- und Oberkirche gehören zu den besterhaltenen ihrer Zeit. Die Zyklen illustrieren nicht einfach alttestamentarische Erzählungen, vielmehr begegnet dem Kirchenbesucher ein ausgeklügeltes System von Bezügen zwischen den Bildfeldern. In ihrer Anordnung entsteht mehr Bedeutung als in der Summe der Einzelbilder.

Beuel ist mit dem Bahnhof Bonn-Beuel an die Rechte Rheinstrecke angeschlossen. Die Anbindung an das Bonner Zentrum wird über die Kennedybrücke mit der Straßenbahnlinie 62 (Siebengebirgsbahn) und der Stadtbahnlinie 66/67 (Siegburger Bahn) sichergestellt, letztere verbindet Beuel zusätzlich mit dem Bahnhof Siegburg/Bonn. Verschiedene Buslinien erschließen das Siedlungsgebiet, während die Industriegebiete Beuels über die Beueler Industriebahn erschlossen wurden. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Autobahnanschluss an die A59 ist ebenfalls in Bonn-Beuel gewährleistet.

Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

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: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

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