Bonn / Ippendorf

Wohn- und Anlageobjekt in begehrter Lage

Objektnummer: 26024008



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 369 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 613 m²

Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

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

Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26024008
Wohnfläche	ca. 369 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	155.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.06.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

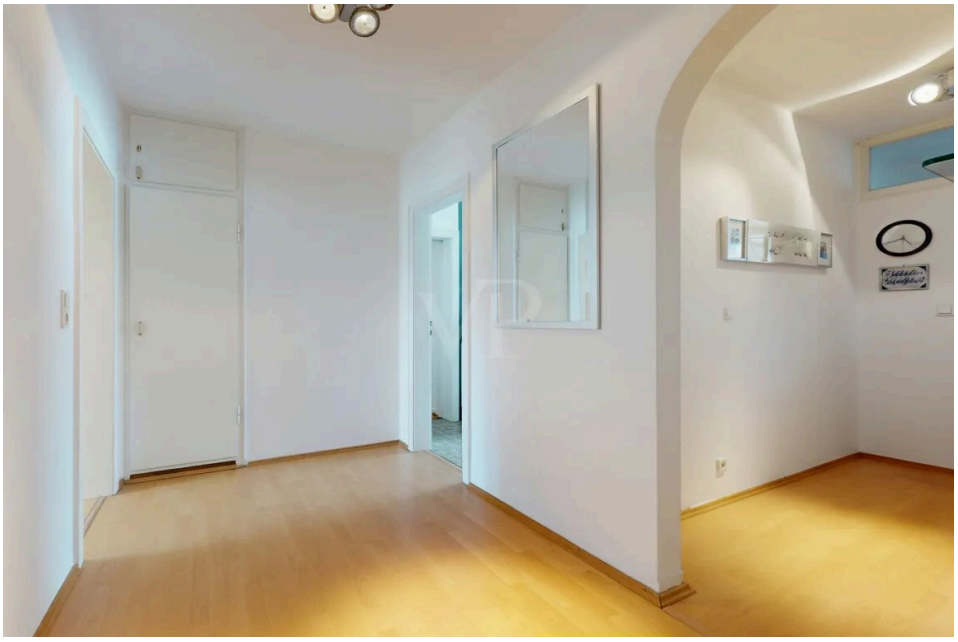
Die Immobilie





Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

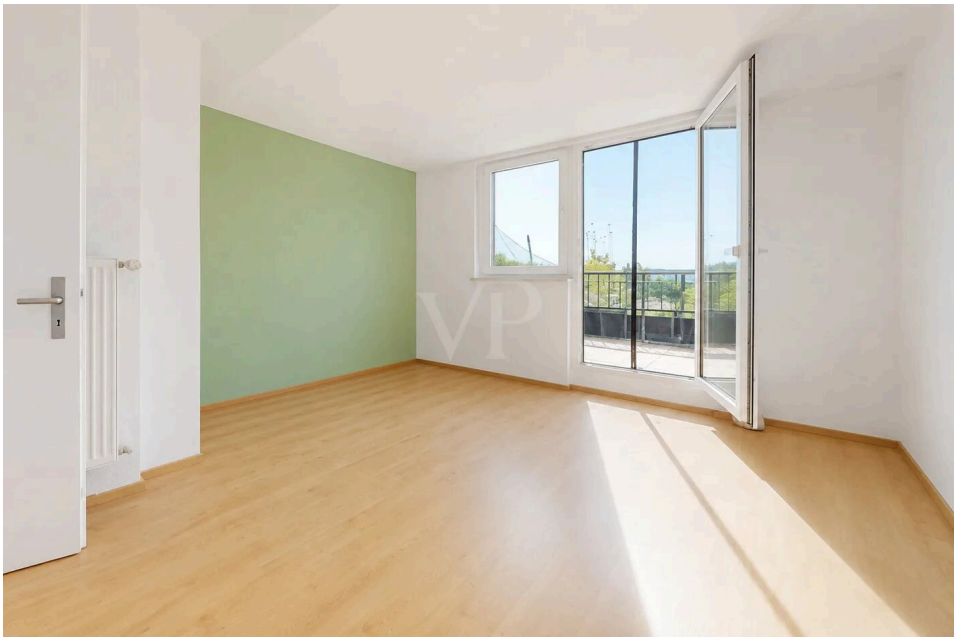
Die Immobilie





Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

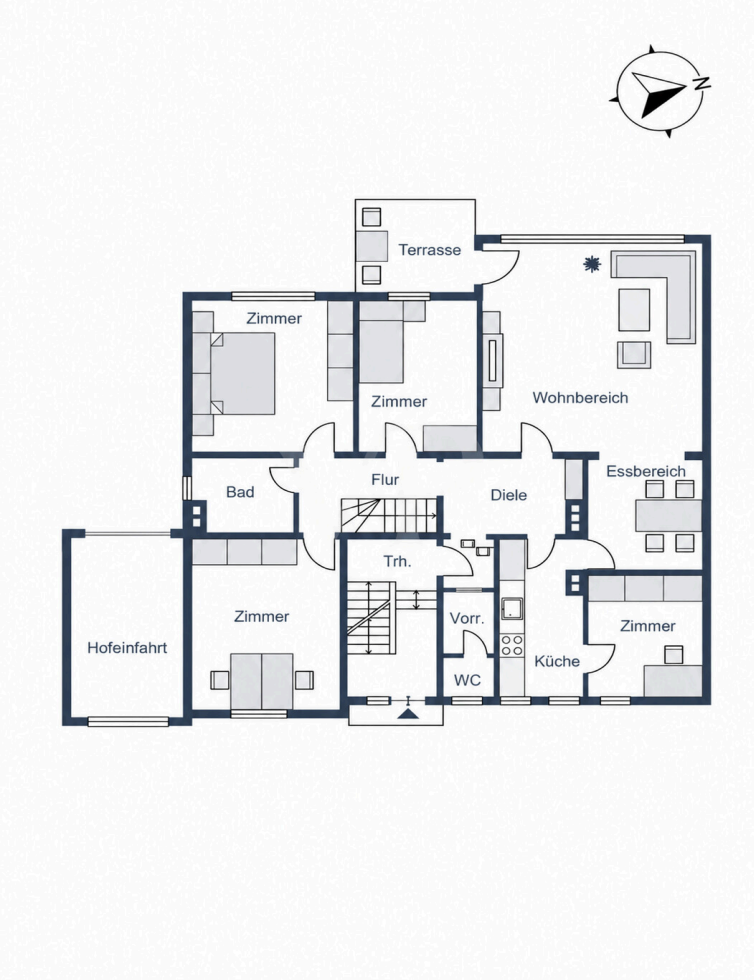
Die Immobilie

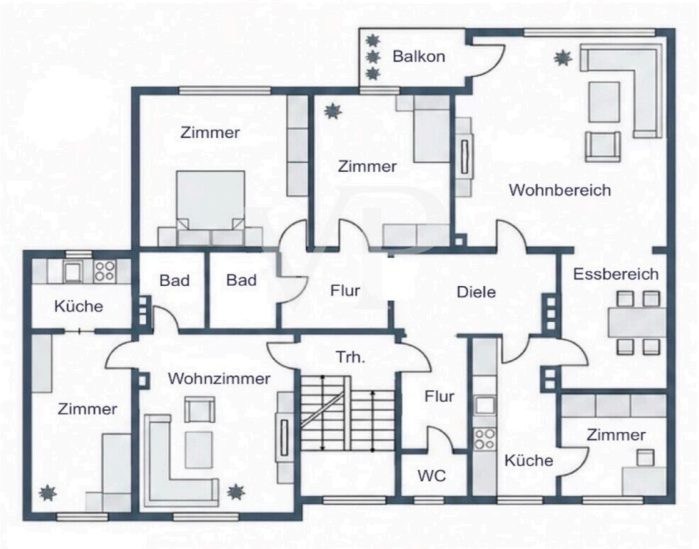


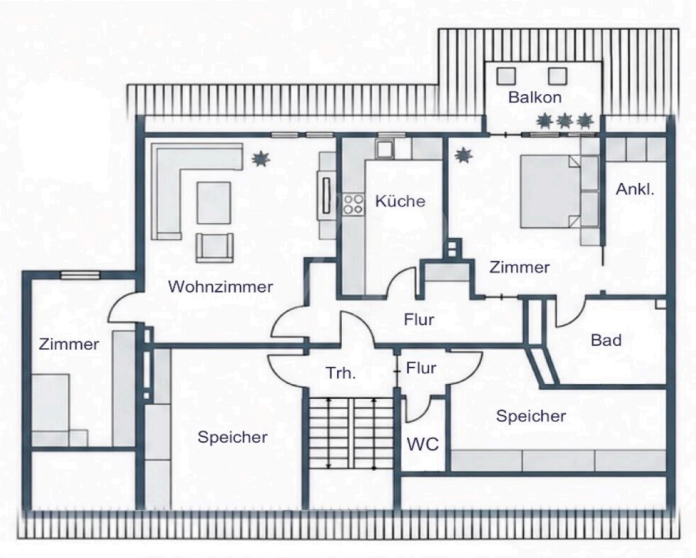


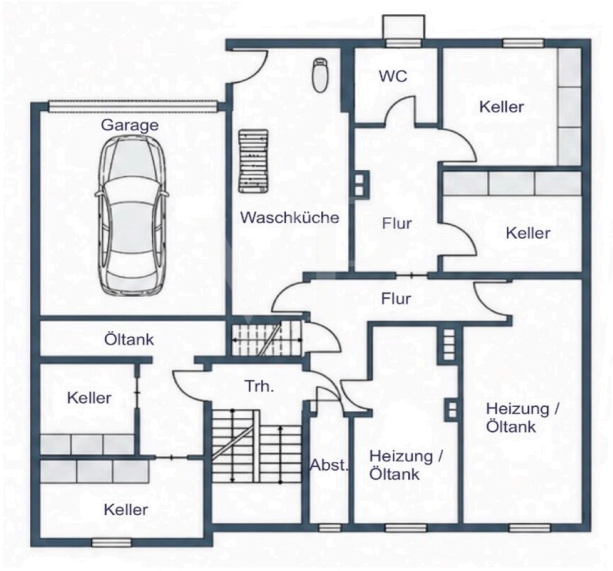
Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Grundrisse




Balkon
Zimmer
Zimmer
Wohnbereich
Bad
Bad
Flur
Diele
Essbereich
Küche
Trh.
Wohnzimmer
Flur
Zimmer
Zimmer
WC
Küche


Balkon
Küche
Ankl.
Zimmer
Wohnzimmer
Flur
Zimmer
Bad
Trh.
Flur
Speicher
Speicher
WC



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: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten bietet eine Vielzahl interessanter Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivisch zur teilweisen Eigennutzung. Die Immobilie ist derzeit vollständig vermietet und erwirtschaftet jährliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. 41.664 €. Das im Jahr 1956 errichtete Haus befindet sich durch regelmäßige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem insgesamt guten und gepflegten Zustand, bedarf jedoch an der einen oder anderen Stelle noch etwas Aufmerksamkeit. Es steht auf einem ca. 613 m² großen Grundstück und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 369 m² zzgl. Nutzfläche.

Die Wohneinheiten verteilen sich wie folgt: Im Erdgeschoss erwartet Sie eine attraktive Vierzimmerwohnung mit ca. 132 m² Wohnfläche, die durch ihre Großzügigkeit und die ansprechenden Wohnräume überzeugt. Besonders hervorzuheben ist der schöne Blick in den Garten. Im 1. Obergeschoss befinden sich eine 2-Zimmer- sowie eine 3-Zimmerwohnung mit Balkon. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere 3-Zimmerwohnung mit Balkon, die im Jahr 2018 modernisiert wurde und mit einem zeitgemäßen Wohnkomfort überzeugt. Zusätzlich stehen den Mietern dieser Einheit ein außerhalb der Wohnung gelegenes Gäste-WC sowie ein großzügiger zusätzlicher Abstellraum zur Verfügung. Insgesamt bietet das Mehrfamilienhaus acht Schlafzimmer sowie vier Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und angenehmes Wohnen.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Garten mit viel Privatsphäre, der reichlich Platz für Freizeit, Erholung oder gemeinsame Aktivitäten im Freien bietet. Die ansprechende Gestaltung sowie der gewachsene Pflanzenbestand verleihen den Außenflächen zusätzlichen Charme und eine hohe Aufenthaltsqualität. Durch ein Einfahrtstor gelangen Sie zur Doppelgarage. Diese Einfahrt ist mit einem Wegerecht auch für den Nachbarn festgehalten.

Das Dach wurde im Jahr 2008 vollständig neu eingedeckt und gedämmt sowie neue Dachfenster eingebaut. Eine Besonderheit der Immobilie liegt in der Heiztechnik: Das Haus verfügt nicht über eine zentrale Heizungsanlage, sondern über insgesamt drei separate Ölheizungen aus dem Jahr 2008. Dies ermöglicht eine flexible Versorgung der einzelnen Wohneinheiten.

Auch der Kellerbereich überzeugt durch praktische Nutzflächen. Hier stehen unter anderem ein Kellerraum mit Waschküche, Dusche und WC sowie ein weiterer Raum zur Verfügung, der flexibel beispielsweise als Hobbyraum genutzt werden kann.

Wer auf der Suche nach einer vielseitig nutzbaren Immobilie mit solider Vermietungssituation, großzügigem Raumangebot und zusätzlichem Entwicklungspotenzial ist, wird hier fündig. Die durchdachte Aufteilung der Wohneinheiten, die attraktiven Außenflächen sowie die Möglichkeit einer späteren Eigennutzung der großzügigen Erdgeschosswohnung machen dieses Objekt zu einer äußerst interessanten Gelegenheit. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Ausstattung und Details

- Erdgeschoss: 4 Zimmerwohnung, Bad, WC, Balkon, Gartennutzung, direkter Kellerzugang, Wäscheschacht zur Waschküche
- Obergeschoss: eine 2-Zimmerwohnung
- Obergeschoss: eine 3-Zimmerwohnung mit Balkon, Bad, WC und Abstellraum
- Dachgeschoss: eine 3-Zimmerwohnung mit Bad en Suite, Gäste-WC und Balkon
- Keller: Waschküche, WC, Heizungsraum, Hobbyraum, Mieterkeller
- Dachgeschoss 2008 neu eingedeckt und isoliert
- Dachgeschosswohnung modernisiert

Objektnummer: 26024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

Alles zum Standort

Bonn-Ippendorf ist ein idyllischer Stadtteil im Süden Bonns. Die Lage zeichnet sich besonders durch die Nähe zur Bonner Innenstadt und zur Natur aus. Die Autobahn A565 und die Bundesstraße B56 sind gut zu erreichen. Nicht zuletzt durch die unmittelbare Nähe zum Kottenforst bietet Ippendorf neben einem besonders guten Klima auch ein überdurchschnittliches Freizeitangebot. Zahlreiche Sportanlagen und Wanderwege in unmittelbarer Nähe machen den Stadtteil zum idealen Wohnort für die ganze Familie. Der Stadtteil zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Bonns. Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bewerten. Grundschulen, Kindertagesstätten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind gut zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien gewährleistet und der Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar. Insgesamt bietet Bonn-Ippendorf eine attraktive Mischung aus urbaner Anbindung und naturnaher Erholung. Die gut ausgebaute Infrastruktur und die vielfältigen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten machen den Stadtteil zu einem beliebten Wohnstandort.

Objektnummer: 26024008 - 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: 26024008 - 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