Bonn / Ippendorf

RESERVIERT! - Seltene Gelegenheit! Großes Grundstück mit Altbestand in Top-Lage

Objektnummer: 26024009



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 984 m²

Objektnummer: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

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

Objektnummer: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26024009
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 29 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	210.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

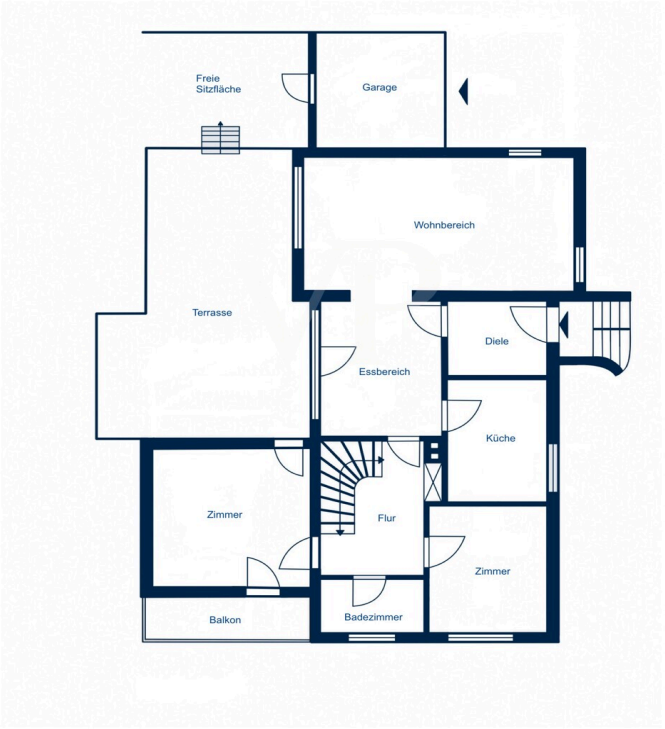
Die Immobilie

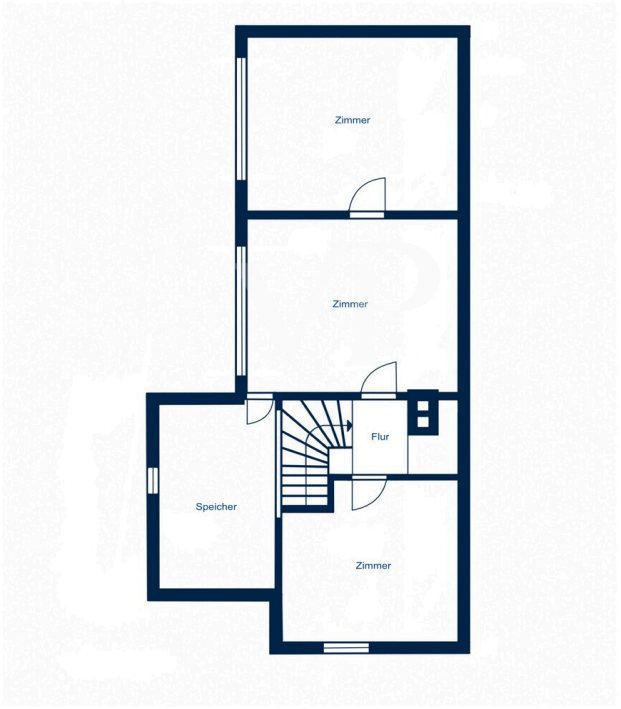


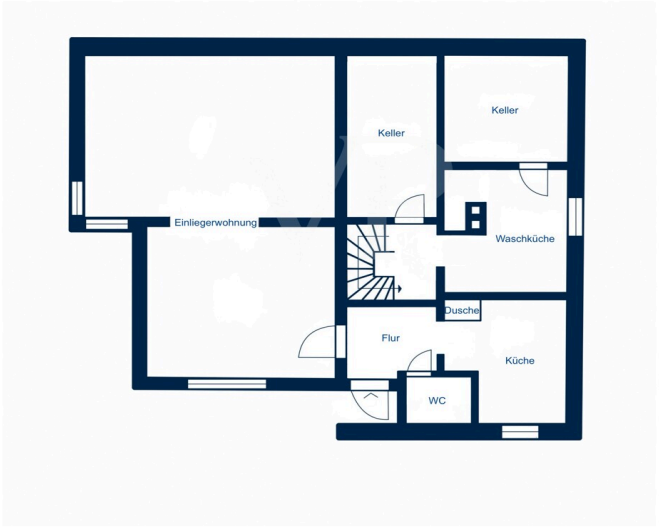


Objektnummer: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Grundrisse




Zimmer
Zimmer
Flur
Speicher
Zimmer



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: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Ein erster Eindruck

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Bonn-Ippendorf bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit. Ein großzügiges Grundstück mit einer Fläche von ca. 984 m², bebaut mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955, das 1961 aufgestockt wurde. Bei dieser Immobilie sollte der Fokus jedoch nicht auf dem bestehenden Gebäude, sondern vielmehr auf dem attraktiven Grundstück und dessen Potenzial liegen.

Das Haus befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen und nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Die technische Ausstattung, die Grundrissgestaltung sowie der allgemeine Gebäudezustand entsprechen nicht den heutigen Wohn- und Energiestandards. Eine umfassende Modernisierung wäre mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden und setzt neben einem hohen Investitionsvolumen auch viel Kreativität und planerisches Geschick voraus.

Aus diesem Grund sollten Kaufinteressenten neben einer Kernsanierung insbesondere die Möglichkeit eines Neubaus prüfen. Das großzügige Grundstück bietet hierfür hervorragende Voraussetzungen. Selbstverständlich ist eine Neubebauung mit den zuständigen Behörden abzustimmen und vom Käufer eigenständig zu prüfen.

Wer auf der Suche nach einem modernen Zuhause in einer der beliebtesten Wohnlagen Bonns ist, findet hier die seltene Chance, seine individuellen Wohnträume auf einem außergewöhnlichen Grundstück zu verwirklichen. Die Kombination aus großzügiger Grundstücksfläche und hervorragender Lage macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Die derzeitige Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 155 m². Für Käufer, die den Charme älterer Gebäude schätzen und ein umfangreiches Sanierungsprojekt nicht scheuen, kann das Bestandsgebäude durchaus eine Grundlage bieten. Aus wirtschaftlicher Sicht erscheint jedoch die Prüfung einer Neubebauung als ernstzunehmende Alternative.

Die Lage in Bonn-Ippendorf zählt seit vielen Jahren zu den begehrtesten Wohnadressen der Bundesstadt. Ruhige Wohnstraßen, eine ausgezeichnete Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Nähe zum Kottenforst und zum Universitätsklinikum Bonn sorgen für eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an die Bonner Innenstadt. Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Käufer, die den Wert eines außergewöhnlichen Grundstücks in erstklassiger Lage erkennen und ihre Wohnideen ohne Kompromisse verwirklichen möchten. Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Alles zum Standort

Bonn-Ippendorf zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten und beliebtesten Wohnlagen der Bundesstadt Bonn. Der Stadtteil überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie die unmittelbare Nähe zur Bonner Innenstadt. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Nähe zum Kottenforst, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete der Region. Zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten laden zu erholsamen Stunden in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einem angenehmen Mikroklima und einer naturnahen Wohnatmosphäre.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Das nahe gelegene Universitätsklinikum Bonn zählt zu den größten Arbeitgebern der Region und macht Ippendorf zudem zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Beschäftigte im medizinischen und wissenschaftlichen Bereich.

Die Bonner Innenstadt ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und verbinden den Stadtteil mit dem Bonner Hauptbahnhof sowie den angrenzenden Stadtteilen. Über die Bundesstraße B56 und die Autobahn A565 bestehen zudem hervorragende Verbindungen in Richtung Köln, Koblenz und zum Flughafen Köln/Bonn.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der zentralen Lage macht Bonn-Ippendorf zu einem der attraktivsten Wohnstandorte der Region. Ob Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende – dieser Stadtteil vereint urbanes Leben mit hoher Wohnqualität auf besondere Weise.

Objektnummer: 26024009 - 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: 26024009 - 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