Bonn / Brüser Berg

Wohnen mit Charakter – Zweifamilien-Reihenhaus mit Split-Level-Architektur und Loft-Apartment

Objektnummer: 26024016



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 163 m²

Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

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

Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	26024016
Wohnfläche	ca. 135 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1981

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	155.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie

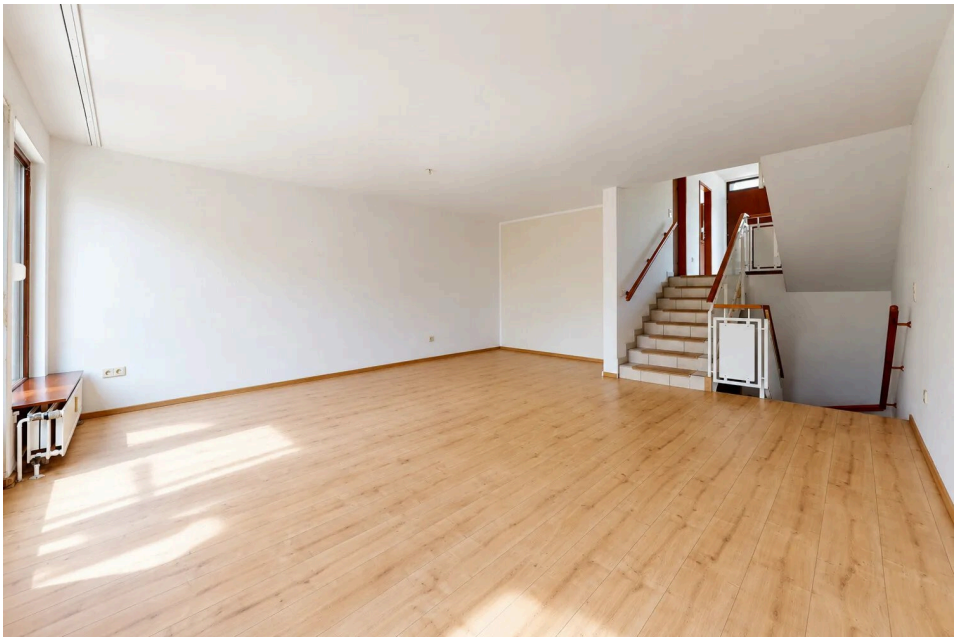




Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie

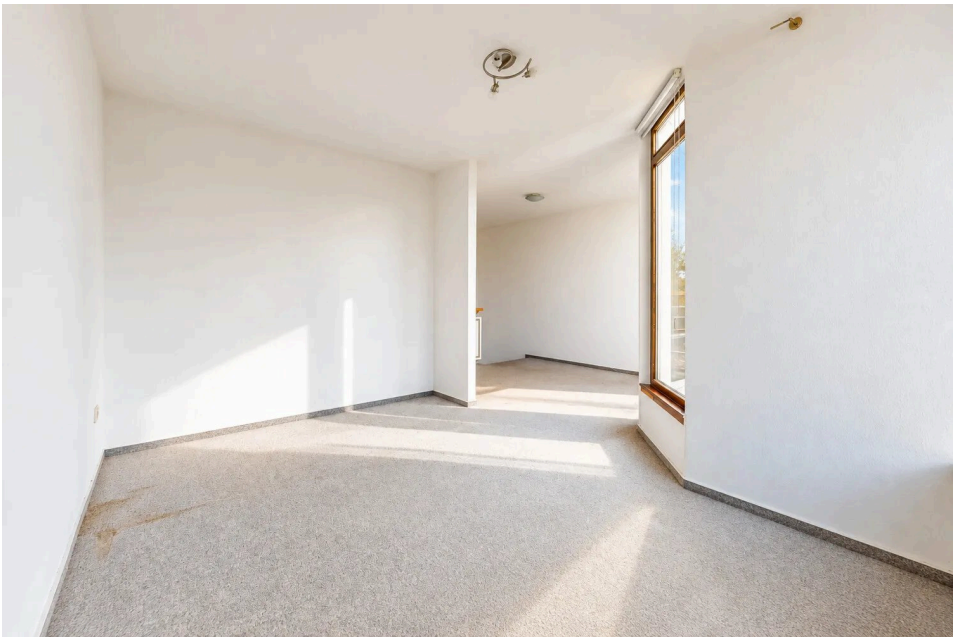




Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

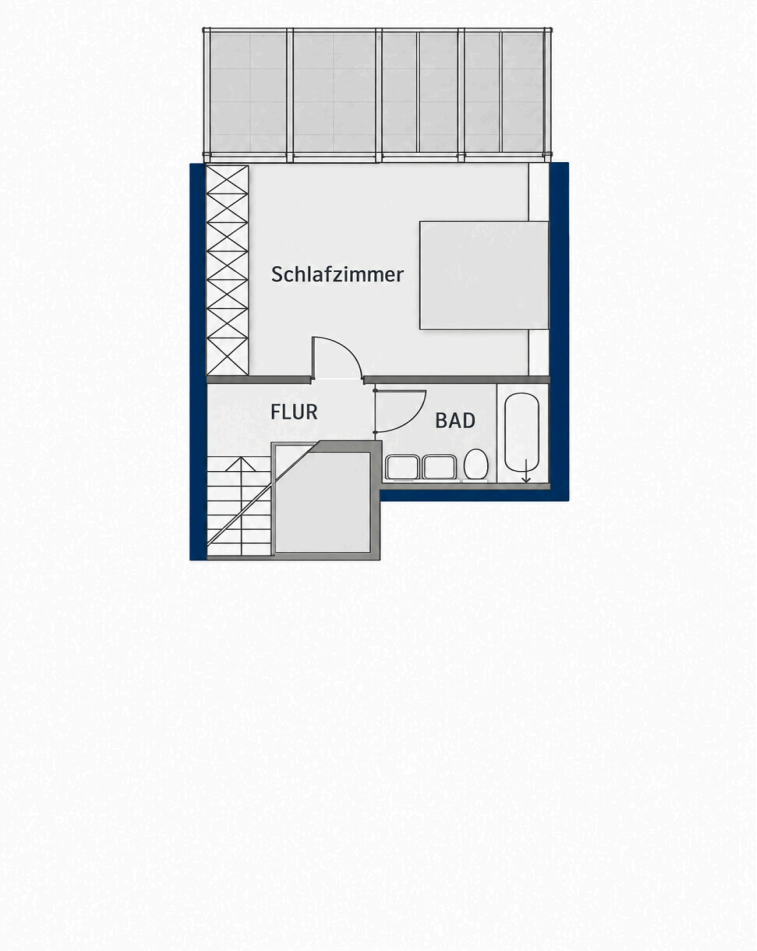
Die Immobilie



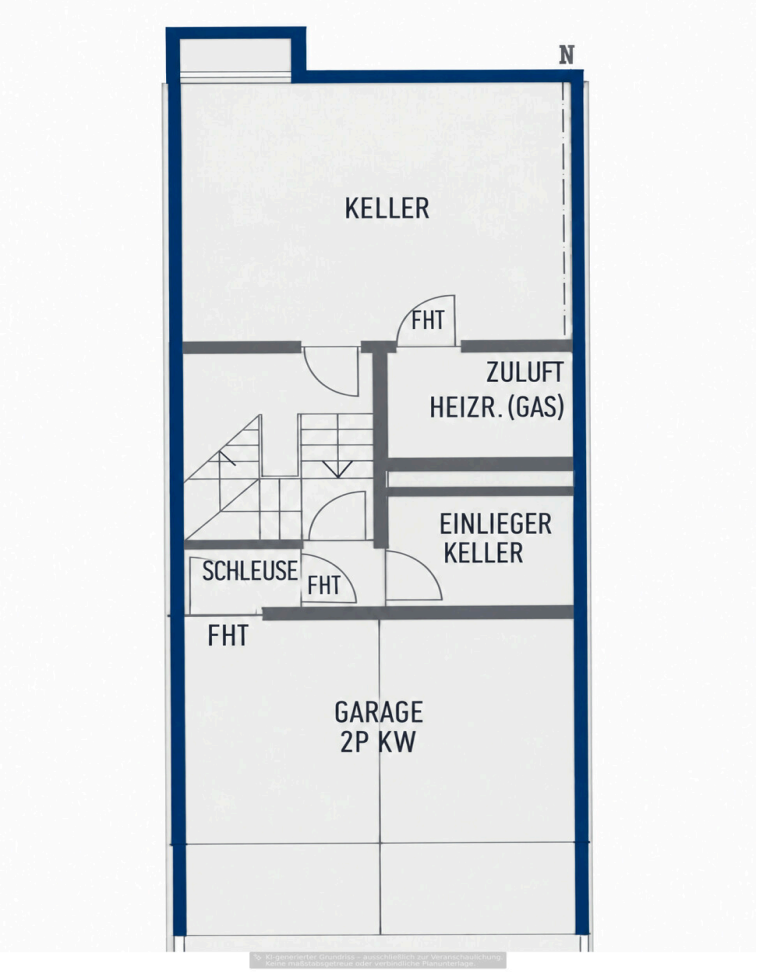
Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

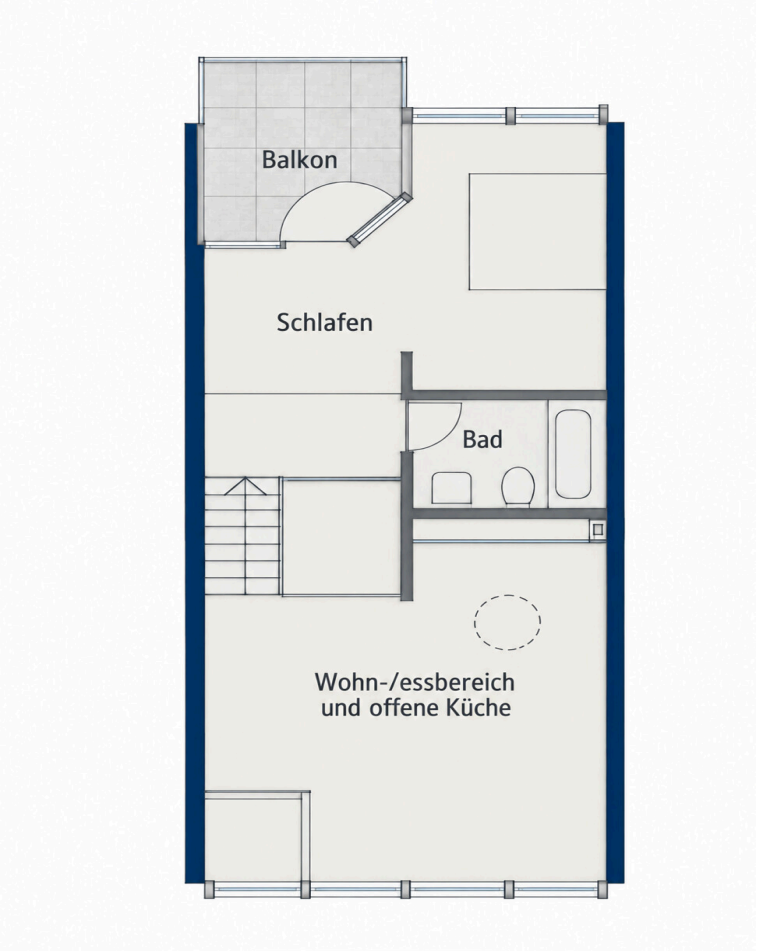
Grundrisse





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


N
KELLER
FHT
ZULUFT
HEIZR. (GAS)
EINLIEGER
KELLER
SCHLEUSE
FHT
FHT
GARAGE
2P KW



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: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1981 erbaute Zweifamilien-Reihenhaus überzeugt durch seine individuelle Split-Level-Architektur und zwei separate 2-Zimmer-Wohneinheiten. Die interessante Aufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise zur Eigennutzung, für zwei Generationen oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Die untere Wohneinheit empfängt Sie mit einer großzügigen Essdiele, die ausreichend Platz für einen schönen Essbereich bietet. Angrenzend befindet sich die separate, lichtdurchflutete Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Über wenige Stufen gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum pflegeleicht angelegten Garten. Hier entsteht eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Auf der oberen Split-Level-Ebene befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein innenliegendes Duschbad. Aufgrund ihrer Aufteilung eignet sich diese Wohnung ideal für Singles oder Paare. Die vorhandenen Fenster sind doppelt verglast und mit Rollläden ausgestattet.

Die zweite Wohneinheit im 2. Obergeschoss ist separat über eine Außentreppe erreichbar und präsentiert sich als außergewöhnliches Loft-Apartment. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die besondere Deckenhöhe und der großzügige Lichteinfall schaffen ein offenes und luftiges Wohngefühl. Auf einer weiteren Halbetage befinden sich der Schlafbereich sowie ein innenliegendes Wannenbad. Vom Schlafbereich besteht direkter Zugang zum Balkon.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben einem Vorratsraum steht ein großer Kellerraum mit Zugang zum Heizungsraum zur Verfügung. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang vom Wohnhaus zur Tiefgarage. Dort stehen Ihnen zwei Stellplätze zur privaten Nutzung zur Verfügung. Die Stellplätze sind im Grundbuch über einen entsprechenden Miteigentumsanteil und eine eingetragene Nutzungsregelung klar und dauerhaft zugeordnet. Die Tiefgarage wird separat durch eine eigene Hausverwaltung betreut. Das ausschließlich auf die Tiefgarage entfallende Hausgeld für die beiden Stellplätze beläuft sich derzeit auf insgesamt ca. 650 € pro Jahr. Darin enthalten sind unter anderem die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, Verwalter- und Hausmeisterkosten, Kosten für den Allgemeinstrom, die Haftpflichtversicherung sowie anfallende Wartungskosten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2004. Die Immobilie verfügt über die Energieeffizienzklasse E.

Das Haus bietet zugleich Modernisierungs- und Entwicklungspotenzial. Insbesondere bei Dach und Fenstern besteht Erneuerungsbedarf. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss im Bereich der Fassade Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden, deren Ursache und gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen fachgerecht geprüft werden sollten.

Insgesamt bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus zwei eigenständigen Wohneinheiten, großzügigen Raumzuschnitten, Terrasse, Garten, Balkon und zwei Tiefgaragenstellplätzen. Eine Immobilie mit besonderem Charakter und Potenzial für Käufer, die ein individuelles Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Alles zum Standort

Der Brüser Berg ist ein Stadtteil der Bundesstadt Bonn und gehört zum Stadtbezirk Hardtberg. Dieser Stadtteil entstand ab 1974, wobei bei der städtebaulichen Gestaltung besonderer Wert auf das Zusammenleben der Menschen gelegt wurde. So gibt es neben einer Fußgängerzone zahlreiche Fußgängerbereiche, in die auch Spielplätze integriert sind. Der gesamte Stadtteil ist für Fußgänger nahezu autofrei. Durch die Nähe zu den Bundesministerien und -Behörden in Bonn und seinem Stadtbezirk Hardtberg, insbesondere zum Bundesministerium der Verteidigung auf der Hardthöhe, war der Anteil der Bundesbediensteten unter den Bewohnern des Brüser Bergs zumindest ursprünglich hoch. Im Zentrum des Stadtteils überwiegt der Geschosswohnungsbau, während die Randlagen durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt sind.

Eine Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften bietet umfassende Einkaufsmöglichkeiten. Der Stadtteil verfügt über mehrere Schulen, darunter die offene Ganztagsschule Gemeinschaftsgrundschule Brüser Berg, die Gemeinschaftshauptschule und Europaschule August Macke Schule, die Realschule Hardtberg und das Hardtberg-Gymnasium Bonn (HBG).

Am Brüser Berg befindet sich die Hardtberghalle, die bis zum Frühjahr 2008 Spielstätte der Telekom Baskets Bonn war. Seit Sommer 2008 ist der vereinseigene Telekom Dome unterhalb des Brüser Bergs die Heimspielstätte der Telekom Baskets Bonn. Zwei Buslinien der SWB verbinden den Brüser Berg mit der Bonner Innenstadt.

Der Stadtteil ist von einem Straßenring (Brüser Damm, Pascalstraße) umgeben, der in den Konrad-Adenauer-Damm mündet, der die Anbindung an die östlich verlaufende Bundesautobahn 565 mit der Anschlussstelle Bonn-Hardtberg ermöglicht.

Objektnummer: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

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: 26024016 - 53125 Bonn / Brüser Berg

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