Bonn / Pützchen/Bechlinghoven

Solide Kapitalanlage mit Perspektive – gepflegtes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

Objektnummer: 26024020



KAUFPREIS: 910.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 345 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 630 m²

Objektnummer: 26024020 - 53229 Bonn / Pützchen/Bechlinghoven

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

Objektnummer: 26024020 - 53229 Bonn / Pützchen/Bechlinghoven

Auf einen Blick

Objektnummer	26024020
Wohnfläche	ca. 345 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Badezimmer	6
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	910.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26024020 - 53229 Bonn / Pützchen/Bechlinghoven

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.02.2034
Befeuerung	Öl

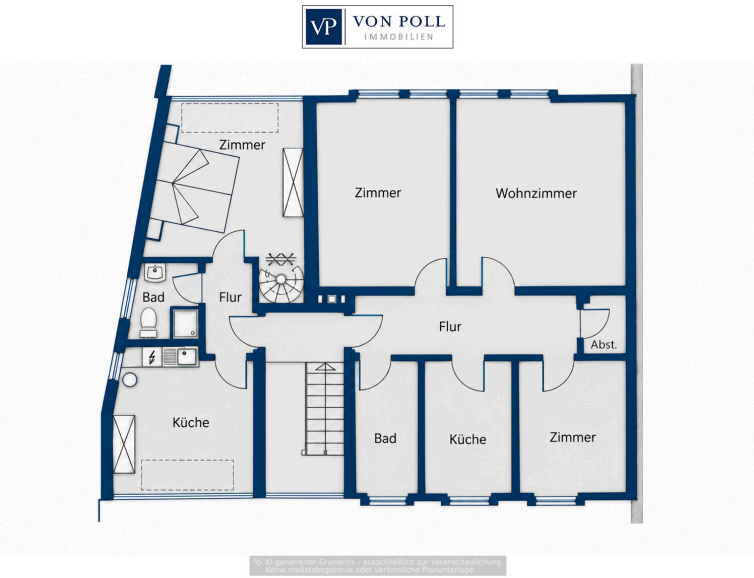
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	149 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1967

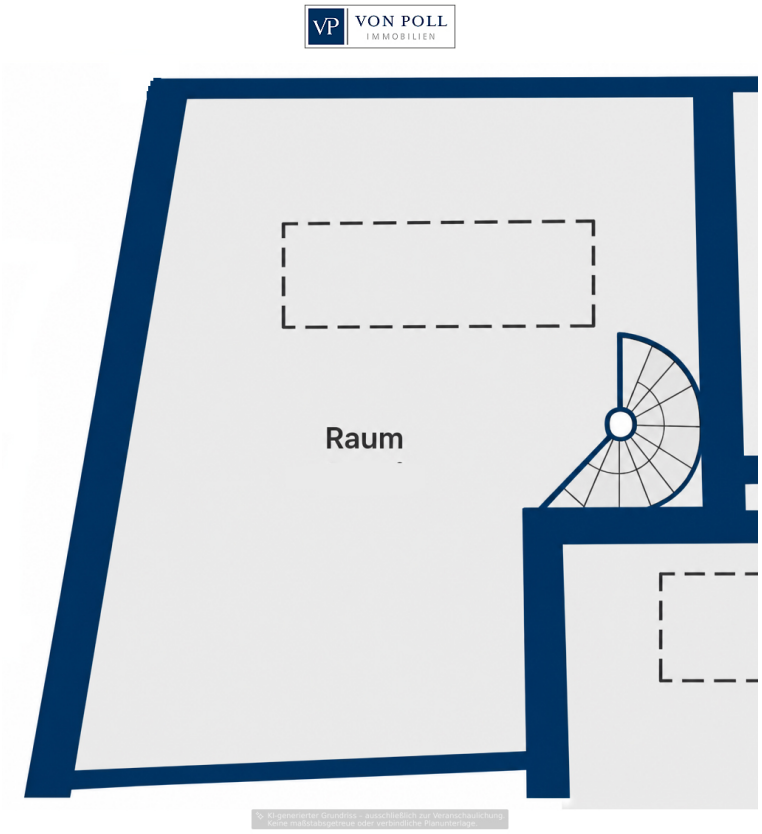
Objektnummer: 26024020 - 53229 Bonn / Pützchen/Bechlinghoven

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
BALKON
BALKON
SCHLAFEN
WOHNEN
WOHNEN
KOCHEN
Abst.
DIELE
Abst.
DUSCHE
DIELE
WC
BAD
BÜRO
SCHLAFEN
KOCHEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


VON POLL IMMOBILIEN
Zimmer
Zimmer
Wohnzimmer
Bad
Flur
Flur
Abst.
Küche
Bad
Küche
Zimmer
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


VON POLL IMMOBILIEN
Raum
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Plankunterlage.


VON POLL IMMOBILIEN
OELTANK
Raum
HEIZUNG
WASCHEN
Küche
Bad
DG - rechts
Raum
OG - rechts
EG - rechts
Kellerabteile für die kleineren Wohnungen im Haus
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Plankunterlage.

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: 26024020 - 53229 Bonn / Pützchen/Bechlinghoven

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1967 bietet Kapitalanlegern eine interessante Investitionsmöglichkeit mit langfristiger Perspektive. Auf einem ca. 630 m² großen Grundstück befinden sich sechs Wohnungen mit insgesamt ca. 345 m² Wohnfläche und 14 Zimmern. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 42.675 Euro.

Die Immobilie wurde über die Jahre regelmäßig instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Dazu zählen die Sanierung mehrerer Badezimmer, die Erneuerung von Bodenbelägen, Fenstern und Terrassentüren sowie die Instandsetzung von Balkonen und Dachgauben.

Auch in die technische Ausstattung wurde investiert: Die zentrale Ölheizungsanlage wird jährlich gewartet. Der Brenner stammt aus dem Jahr 2007, Pumpe, Regelung und Fühler wurden 2020 erneuert. Es folgten die Öltanksanierung 2022 sowie der Austausch sämtlicher Heizungsventile einschließlich hydraulischem Abgleich 2024. Die Dachgauben wurden 2023 saniert und der Speicherboden 2024 gedämmt.

Innerhalb der Wohnungen erfolgten unter anderem Badsanierungen 2014 und 2020, verschiedene Renovierungen und Bodenarbeiten sowie der Austausch einzelner Fenster und Türen. Die kontinuierlichen Investitionen unterstreichen den gepflegten Zustand des Hauses.

Die sechs Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und Grundrissen sprechen verschiedene Mieterzielgruppen an und bieten gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung. Zwei Balkone sowie Terrassenbereiche ergänzen das Wohnangebot.

Zusätzliches Potenzial bietet das Souterrain mit weiteren wohnlich gestalteten Nutzflächen. Eine mögliche Erweiterung der offiziell genehmigten Wohnfläche wäre baurechtlich zu prüfen und gegebenenfalls durch eine Nutzungsänderung zu genehmigen. Alternativ bieten sich im Rahmen der zulässigen Nutzung Möglichkeiten als Hobby-, Freizeit- oder Gemeinschaftsräume.

Der gemeinschaftlich nutzbare Garten bietet den Bewohnern eine attraktive Grün- und Erholungsfläche mit Platz zum Entspannen, Grillen und Spielen.

Ein besonderes Merkmal ist das derzeit stillgelegte Schwimmbecken. Abhängig vom technischen Zustand könnte dieses reaktiviert oder alternativ zu einem Regenwasserspeicher für die nachhaltige Gartenbewässerung umfunktioniert werden.

Neben den bereits erfolgten Modernisierungen bietet die Immobilie weiteres

Wertsteigerungspotenzial. Einzelne Wohnungen verfügen teilweise noch über ursprüngliche Ausstattungsmerkmale und eröffnen Möglichkeiten für gezielte Modernisierungen. Auch die zusätzlichen Nutzflächen im Souterrain bieten interessante Perspektiven für eine zukünftige Weiterentwicklung, vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit.

Fazit: Ein solides Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten, kontinuierlicher Instandhaltung und attraktiven Entwicklungsperspektiven. Die Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, großzügigem Grundstück, zusätzlichen Nutzflächen und gemeinschaftlichem Garten macht diese Immobilie zu einer interessanten Kapitalanlage mit langfristigem Potenzial.

Objektnummer: 26024020 - 53229 Bonn / Pützchen/Bechlinghoven

Ausstattung und Details

Heizung:
jährliche – Wartungen der Heizanlage
2007 – Brenner
2020 – Neue Pumpe, Austausch der Regelung und Fühler
2022 – Öltanksanierung
2024 – Austausch aller Heizungsventile und hydraulischer Abgleich
Dach:
2023 – Dachgauben Sanierung
2024 – Speicherboden isoliert
Haus allgemein:
2025 – Schließanlage erneuert
UG:
2023 – Renovierung
2023 – Neuer Boden im Schlaf- und Wohnzimmer
EG links:
ca. 2014 – Sanierung des Badezimmers inkl. Wände und Boden
ca. 2014 – Renovierung
ca. 2014 – Neue Böden in Schlafzimmer, Küche und Flur
2019 – Neuer Durchlauferhitzer
2026 – Austausch der Dichtungen an den Fenstern im Schlafzimmer von allen Fenstern
EG rechts:
2019 – Neuer Durchlauferhitzer
2020 – Sanierung des Badezimmers (alles neu außer Wandfliesen)
2020 – Renovierung
2020 – Neuer Boden im Büro/Kinderzimmer
2023 – Neue Terrassentüren im Wohnzimmer und Schlafzimmer
2024 – Renovierung
2024 – Parkett im Schlafzimmer geschliffen
2026 – Neue Wohnungstür
OG links:
2020 – Renovierung
2022 – Neuer Durchlauferhitzer
2024 – Sanierung des Balkongeländers
OG rechts:
2024 – Renovierung
2024 – Parkett im Schlafzimmer geschliffen
2024 – Neues Laminat im Wohnzimmer und Büro verlegt
2025 – Neue Balkontür im Schlafzimmer
2025 - Erneuerung der Fensterdichtung im Schlafzimmer und Badezimmer
2026 – Renovierung der Küche aus Eigeninitiative des Mieters

DG links:
2016 – Austausch des Dachfensters
2026 – Boden im Schlafzimmer ausgetauscht
2026 – Steckdosen ausgetauscht
2026 – Renovierung der gesamten Wohnung aus Eigeninitiative des Mieters bereits beauftragt – Austausch des Dachfensters in der Küche
DG rechts:
Seit 2014 – Keine wesentlichen Erneuerungen
2026 erfolgt noch der Austausch aller 3 Fenster zur Straßenseite inkl. Rollos

Objektnummer: 26024020 - 53229 Bonn / Pützchen/Bechlinghoven

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im rechtsrheinischen Bonner Stadtbezirk Beuel, im Bereich Bechlinghoven. Die Lage verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Anbindung an die Bonner Innenstadt sowie die umliegenden Städte des Rhein-Sieg-Kreises.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Berufspendler als auch für Familien attraktiv. Nahegelegene Bushaltestellen ermöglichen eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Über das regionale Bus- und Stadtbahnnetz bestehen Verbindungen in Richtung Bonn-Zentrum, Beuel und Siegburg.

Auch mit dem Auto ist die Immobilie gut erreichbar. Über die Bundesstraße B56 und die Autobahn A59 bestehen Verbindungen in Richtung Bonn, Köln, Siegburg und zum Flughafen Köln/Bonn. Die A565 ergänzt die regionale Verkehrsanbindung.

Die Bonner Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn bietet darüber hinaus Anschluss an den überregionalen Fernverkehr.

Die Nahversorgung ist gut ausgebaut. Ein Supermarkt befindet sich in der näheren Umgebung. Weitere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und verschiedene Dienstleistungsangebote stehen in den angrenzenden Stadtteilen Holzlar, Pützchen und Beuel zur Verfügung.

Damit sind die wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs auf kurzen Wegen erreichbar.

Für Familien bietet die Umgebung eine gute Infrastruktur. Die Marktschule als Grundschule sowie verschiedene Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld. Weiterführende Schulen, darunter die Gesamtschule Beuel, ergänzen das Bildungsangebot.

Die umliegenden Wohngebiete sowie Grün- und Freiflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung. Darüber hinaus profitieren die Bewohner von den umfangreichen Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangeboten der Bundesstadt Bonn.

Die Kombination aus guter Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und einer verkehrsgünstigen Lage macht den Standort für unterschiedliche Mietergruppen attraktiv.

Insbesondere Berufspendler, Paare und Familien profitieren von der Anbindung an Bonn und den Rhein-Sieg-Kreis. Für Kapitalanleger bietet die Lage somit gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit und eine breite potenzielle Mieternachfrage

Objektnummer: 26024020 - 53229 Bonn / Pützchen/Bechlinghoven

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: 26024020 - 53229 Bonn / Pützchen/Bechlinghoven

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