

Bonn / Vilich-Rheindorf

# Zwei Häuser ein Grundstück und viele Möglichkeiten

Objektnummer: 26024004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 767 m<sup>2</sup>**

**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**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26024004	Kaufpreis	920.000 EUR
Wohnfläche	ca. 286,86 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	3		
Baujahr	1977		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage		

Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.52 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.02.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	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



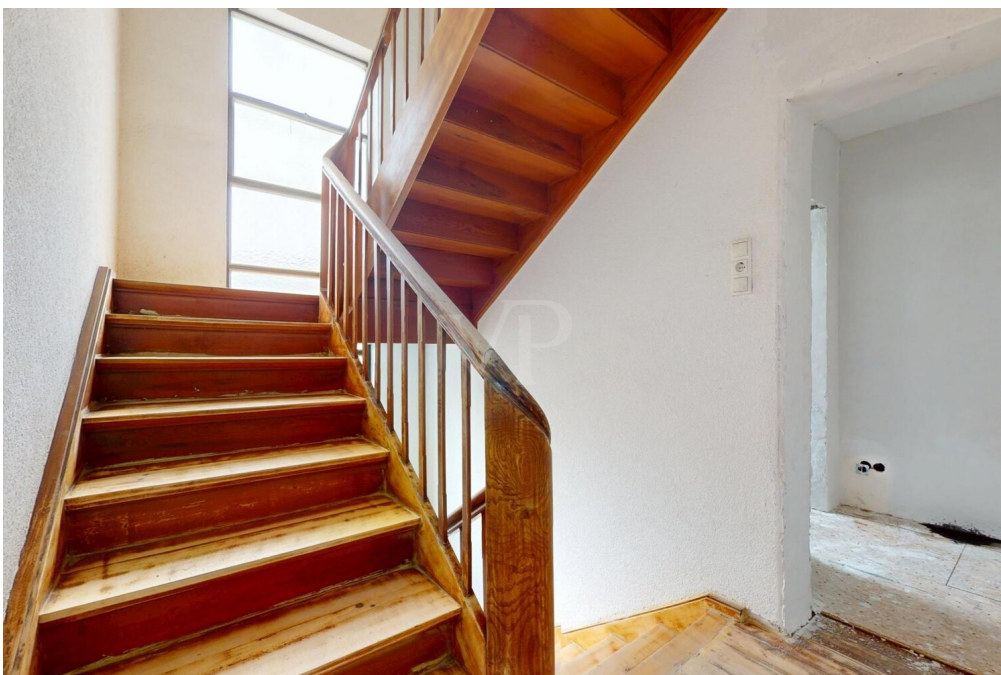
Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## Die Immobilie



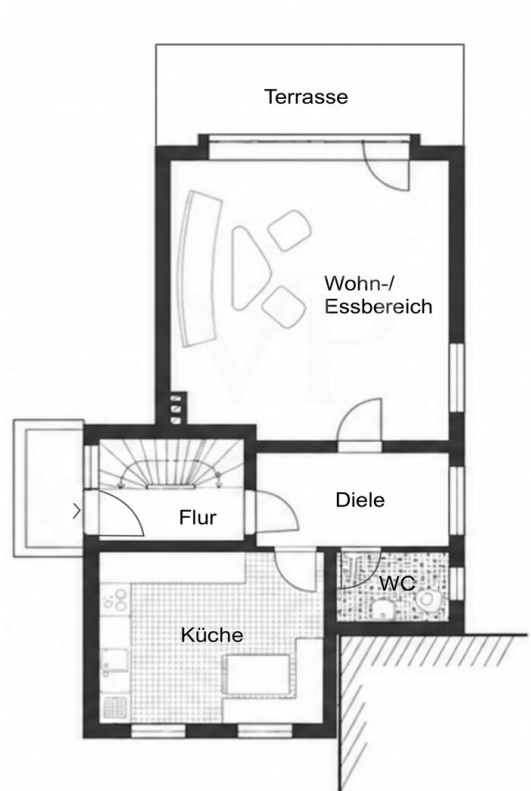
Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

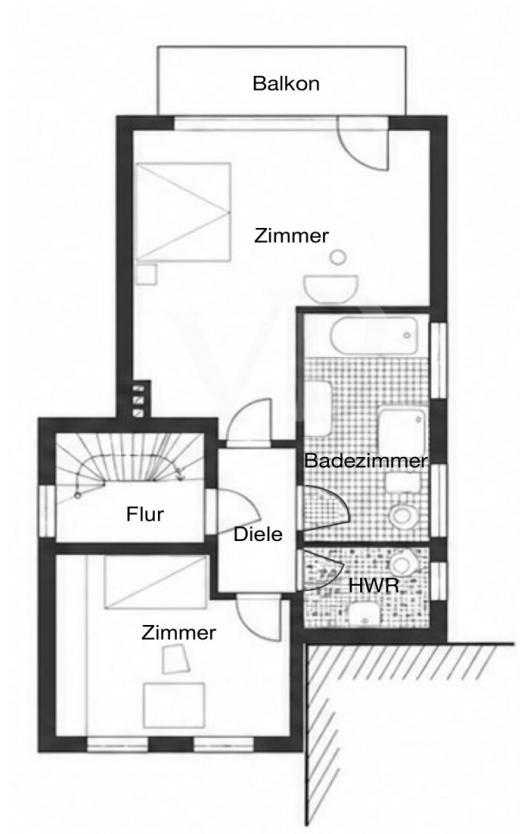
## Die Immobilie

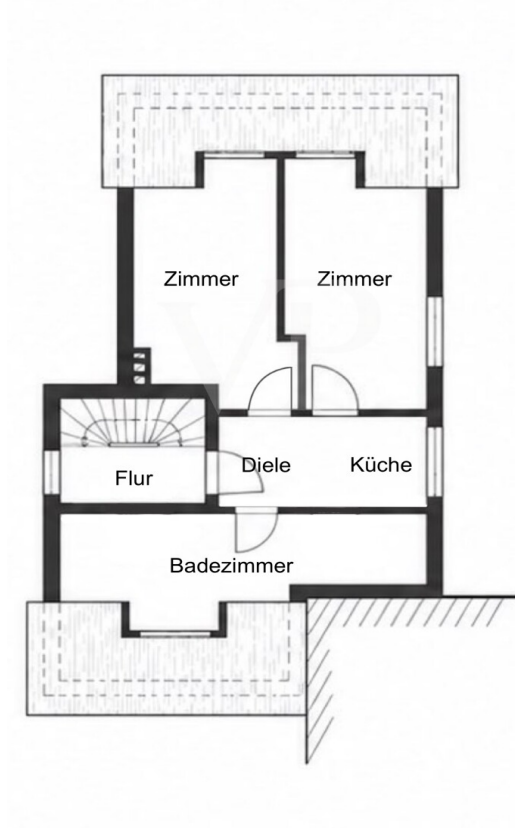


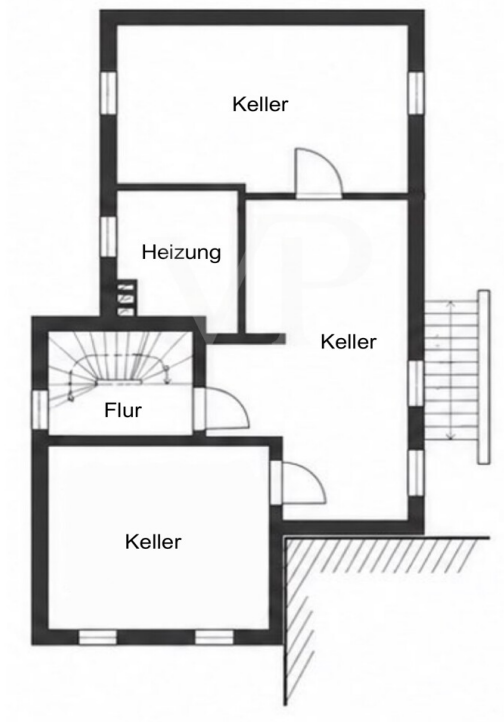
Objektnummer: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## Grundrisse









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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**

Schwarzhemdorf/Vilich-Rheindorf ist ein rechtsrheinischer Stadtteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Beuel am Rhein. Die Schwarzhemdorfer Doppelkirche St. Maria und Clemens gehört zu den bedeutendsten Kulturdenkmälern und Sehenswürdigkeiten Bonns. Die Doppelkirche in Schwarzhemdorf 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**

## Weitere Informationen

**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](mailto:bonn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**