

Bonn / Oberkassel

Conjunto histórico en el corazón de Bonn-Oberkassel: versátil, encantador y lleno de potencial

Número de propiedad: 25024030



PRECIO DE COMPRA: 685.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 323 m² • HABITACIONES: 12 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 143 m²

Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

De un vistazo

Número de propiedad	25024030	Precio de compra	685.000 EUR
Superficie habitable	ca. 323 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	12	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	2		
Año de construcción	1906	Modernización / Rehabilitación	1990
		Método de construcción	Sólido
		Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

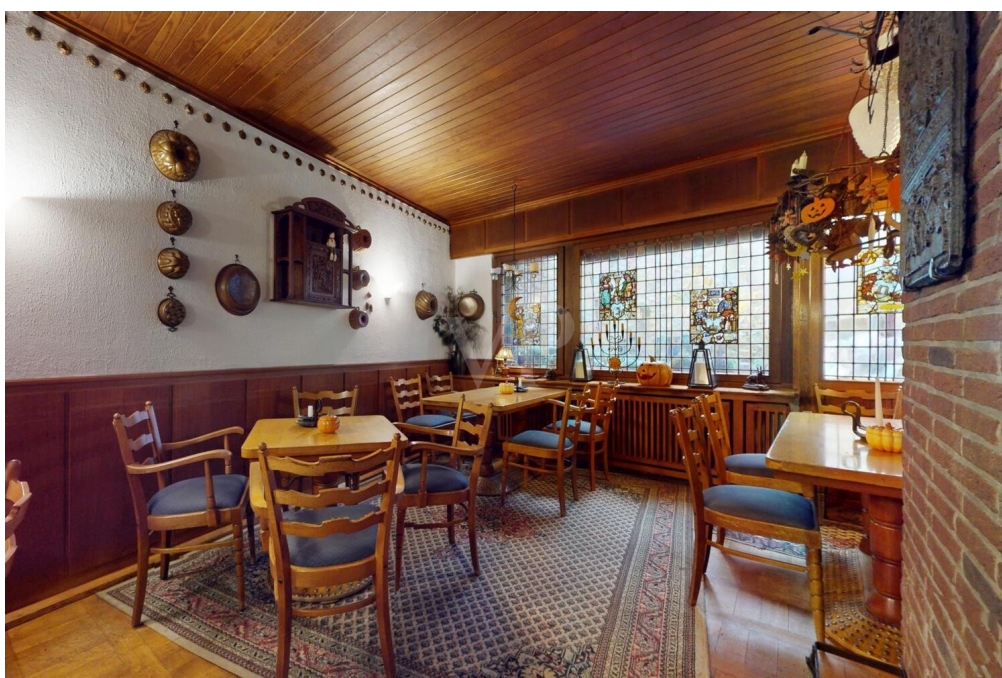
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	22.04.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	224.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

La propiedad



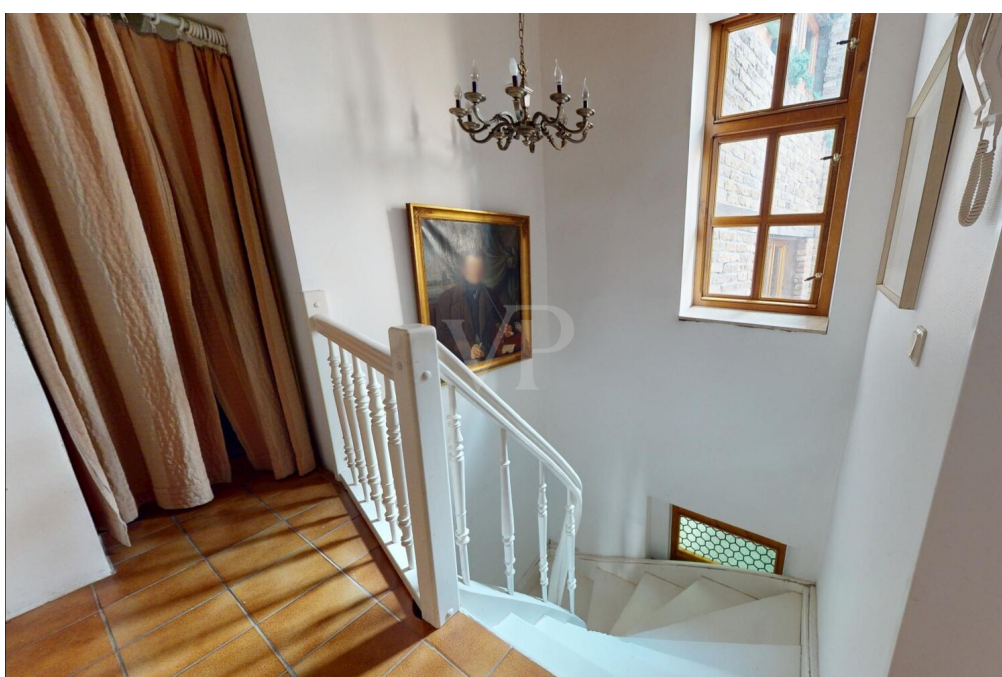
Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

La propiedad



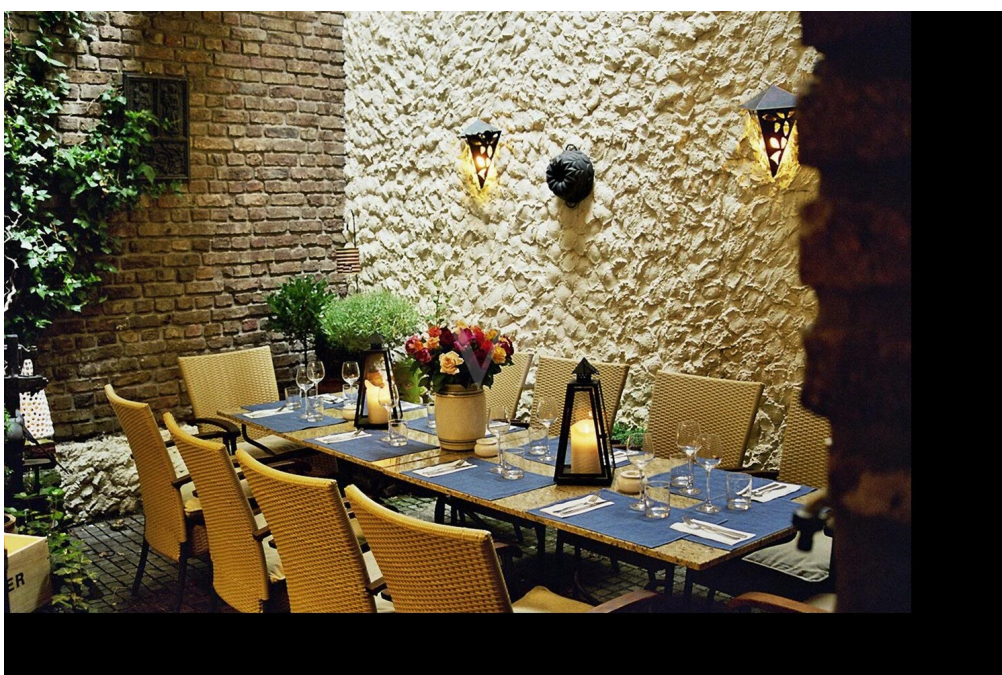
Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

La propiedad



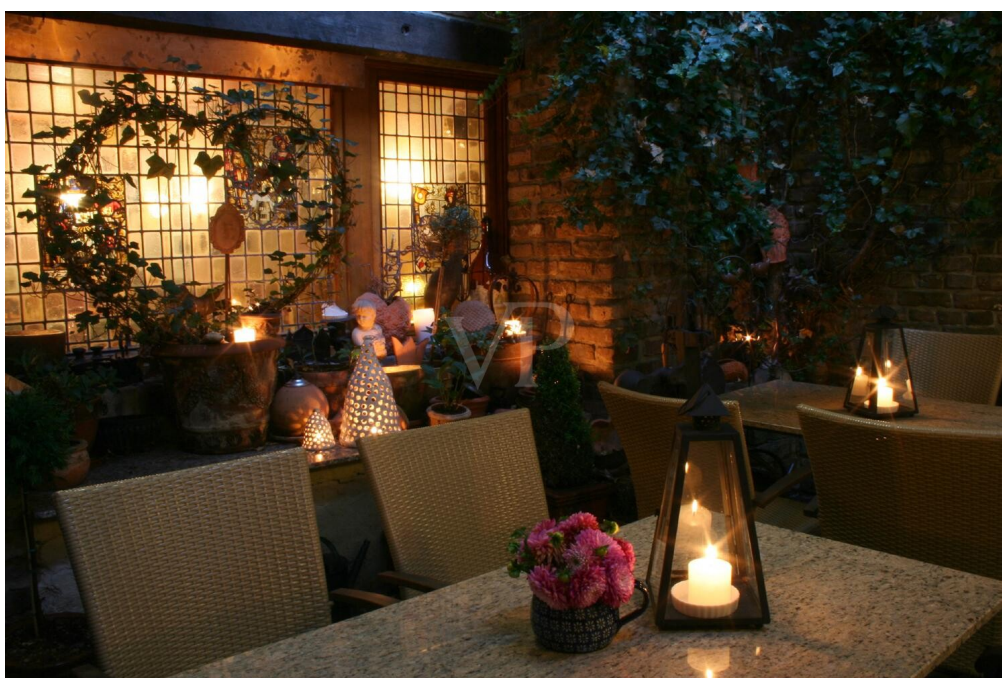
Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

Planos de planta

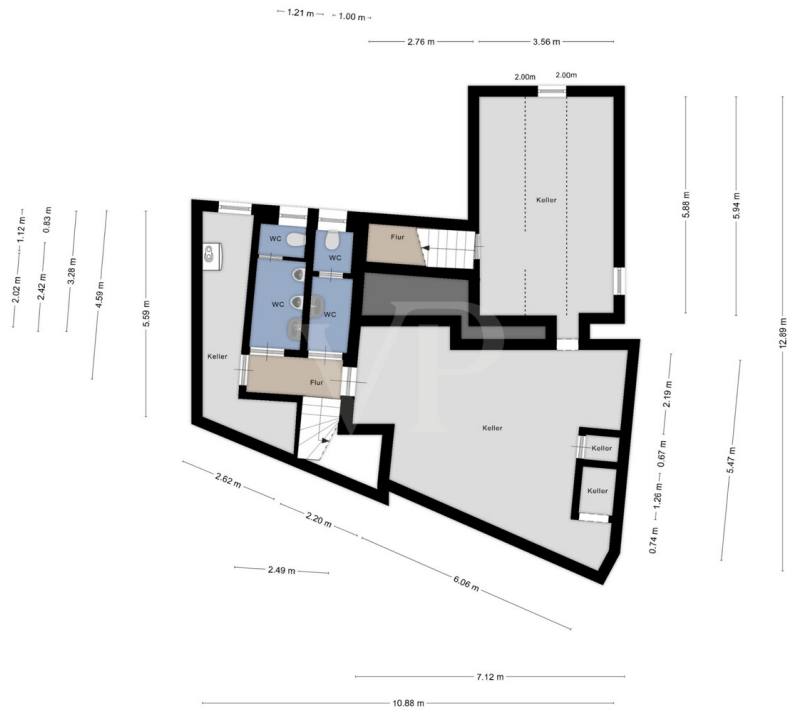




Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

Una primera impresión

Este impresionante complejo de casas adosadas en el corazón de Bonn-Oberkassel es mucho más que una simple propiedad: es un edificio de gran importancia histórica y arquitectónica con un gran potencial de futuro. Durante décadas, la bodega ha sido un lugar de encuentro popular para generaciones de huéspedes y aún conserva el encanto especial de épocas pasadas. Ahora, la propiedad está lista para un nuevo comienzo, ofreciendo espacio para conceptos creativos, nuevas ideas y para quienes desean combinar la arquitectura histórica con la vida moderna. El complejo consta de dos casas interconectadas, cada una con su propia entrada. Actualmente, ambas casas se utilizan como una sola unidad, pero la separación estructural es fácilmente factible. Esto crea dos casas por el precio de una, ideales para vivir, trabajar o como inversión. La superficie total habitable, comercial y útil es de 404 m², de los cuales aproximadamente 150 m² se utilizan actualmente como vivienda; esta superficie se puede adaptar fácilmente mediante modificaciones estructurales. Al entrar a la casa por la entrada original del restaurante, se despliega inmediatamente la atmósfera única del complejo. El espacioso comedor, con sus cómodas zonas de estar y su acogedor bar, rezuma el auténtico encanto de un pub. Un pasillo contiguo con una pequeña zona de estar ofrece un remanso de paz, mientras que en la parte trasera, otro comedor abierto ofrece espacio para mesas adicionales. Justo al otro lado, un patio de diseño encantador invita a disfrutar de las cálidas tardes de verano, de momentos de relax con una copa de vino o de una comida tranquila al aire libre. Un montaplatos integrado conecta el comedor con la cocina, garantizando un flujo de trabajo eficiente. El sótano ofrece baños para invitados, trasteros y otros espacios de almacenamiento, mientras que el ático ofrece espacio adicional y flexible. En la primera planta, el comedor ampliado cuenta con una gran mesa para grupos o celebraciones privadas, así como dos mesas redondas más pequeñas, ideales para eventos, seminarios, exposiciones o actividades culturales. La cocina adyacente del restaurante, con su amplia superficie de trabajo, también puede utilizarse como cocina-comedor o estudio si es necesario. La sala de estar privada comienza en la segunda planta. Las habitaciones amplias y luminosas crean un ambiente acogedor: un dormitorio cuenta con baño en suite con ducha, otro dormitorio con lavabo y el baño principal con ducha y bañera. En la planta de dos niveles, una amplia y luminosa habitación con acceso a un balcón cubierto ofrece diversos usos: sala de estar, estudio, oficina o rincón privado. El ático ofrece un espacio flexible adicional. Se puede instalar fácilmente un sistema solar de hasta 15 kW en el tejado, sin que se vea desde la calle. Esta propiedad impresiona por su excepcional flexibilidad: actualmente utilizada como restaurante, puede transformarse, gracias a la experiencia de expertos, en una vivienda exclusivamente residencial, una vivienda multigeneracional o un edificio que combina viviendas y comercios. La opción de separar las dos casas abre nuevas posibilidades para el alquiler parcial, la inversión o el uso compartido. En resumen: este complejo de casas adosadas ofrece innumerables oportunidades para combinar de forma



VON POLL
REAL ESTATE

única la vida y el trabajo, uniendo la arquitectura histórica con las necesidades modernas.

Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Bonn-Oberkassel, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum und Rhein entfernt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und hervorragende Verkehrsanbindungen aus. Schulen, Kindergärten, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Gewerbetreibende macht. Oberkassel bietet eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Bus- und Stadtbahnlinien (u. a. Linie 62/66) verbinden den Stadtteil in kurzer Taktung mit der Bonner Innenstadt, Beuel, Königswinter und Sankt Augustin. Der Bahnhof Bonn-Oberkassel ermöglicht zudem schnelle Regionalverbindungen in Richtung Köln und Koblenz. Die Autobahnen A59 und A562 sind in wenigen Minuten erreichbar und schaffen eine direkte Verbindung zum Flughafen Köln/Bonn sowie in das gesamte Rheinland.

Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 224.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com