

**Bonn / Oberkassel**

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

**Número de propiedad: 25024030**



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

**PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 323 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 143 m<sup>2</sup>**

**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	A petición
Superficie habitable	ca. 323 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	12	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	2	Modernización / Rehabilitación	1990
Año de construcción	1906	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	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	224.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.04.2034	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1960

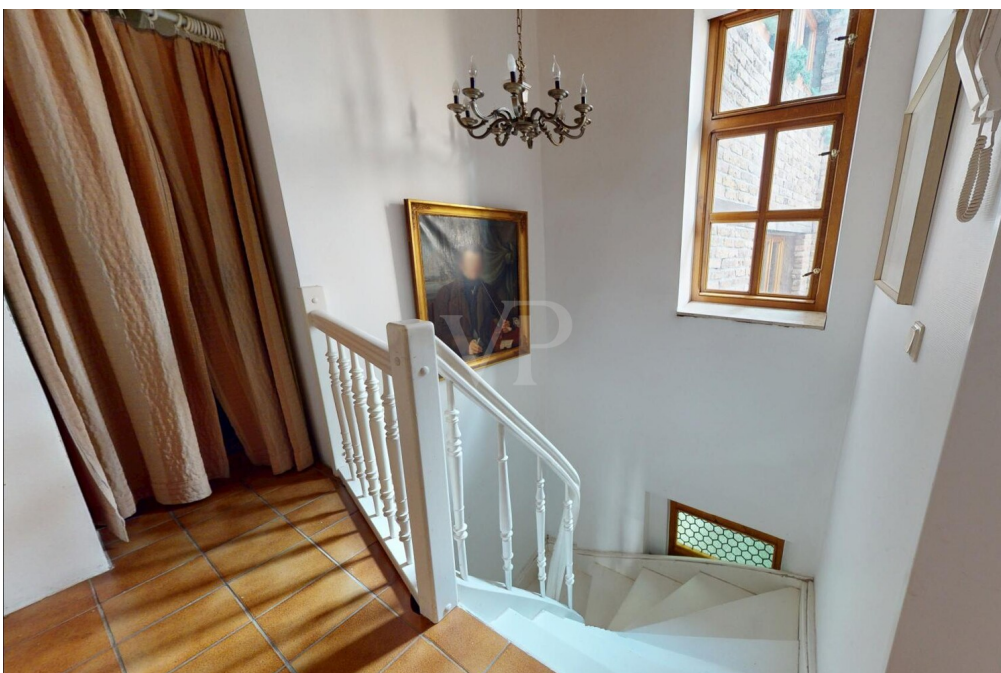
Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## 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



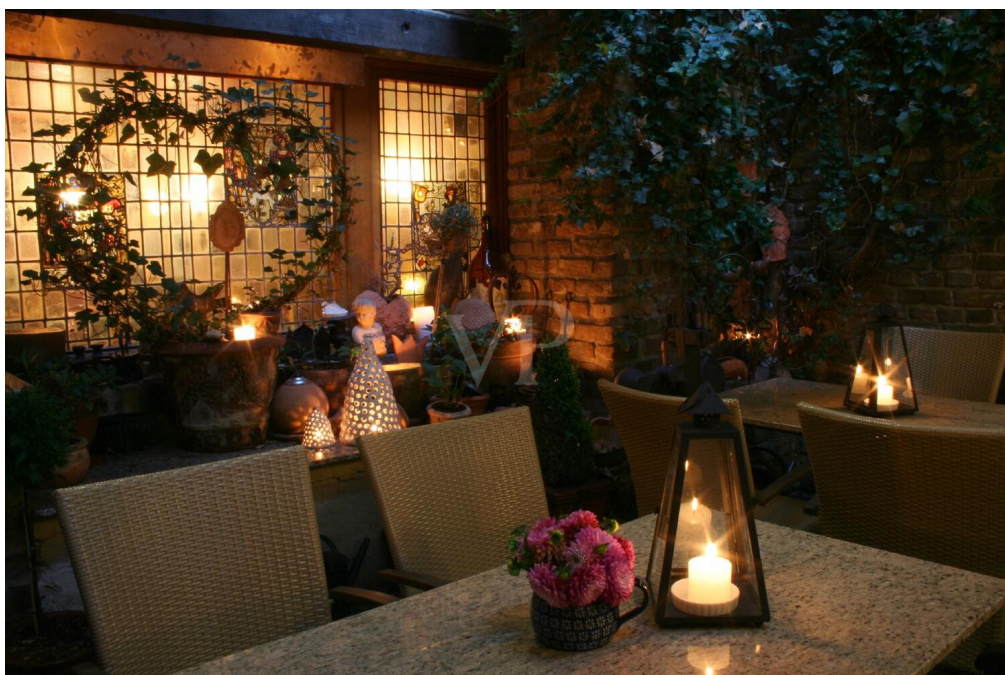
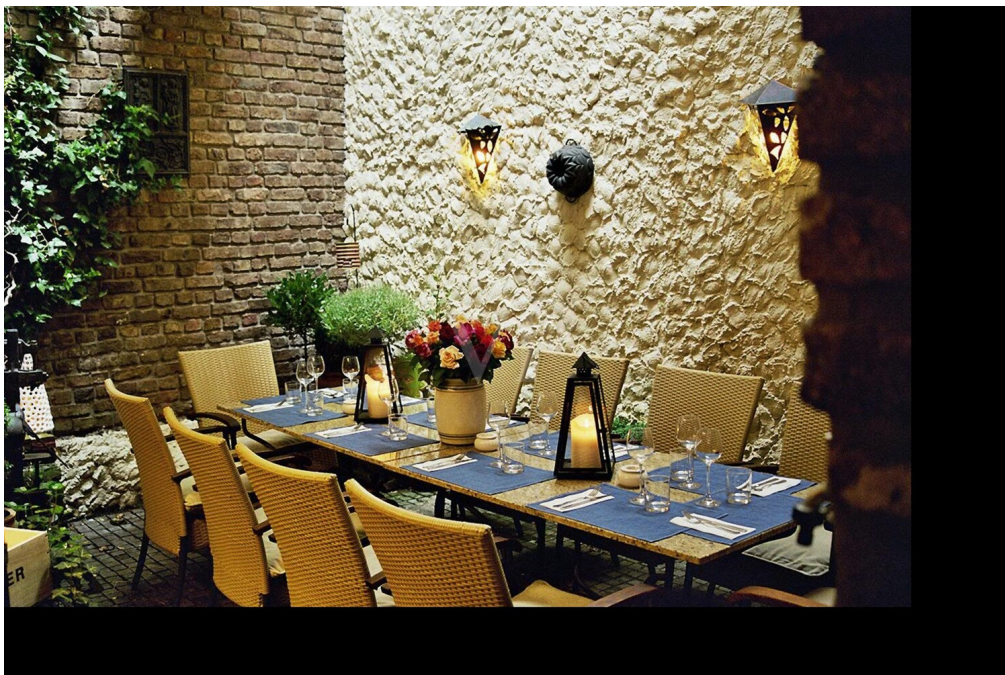
Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La propiedad



Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La propiedad



Número de propiedad: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Planos de planta

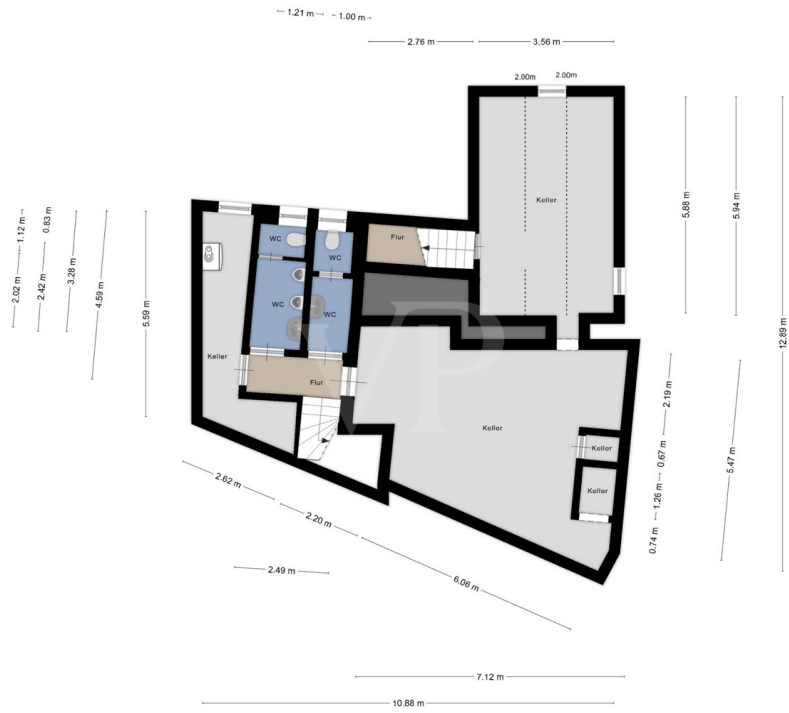




Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



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 m<sup>2</sup>, de los cuales aproximadamente 150 m<sup>2</sup> 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, resume 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 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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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