

Bonn / Vilich-Rheindorf

# Zwei Häuser ein Grundstück und viele Möglichkeiten

*Número de propiedad: 26024004*



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

**PRECIO DE COMPRA: 920.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 286,86 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 767 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf**

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

Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26024004	Precio de compra	920.000 EUR
Superficie habitable	ca. 286,86 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Baños	3		
Año de construcción	1977		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje		

Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	198.52 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.02.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## La propiedad



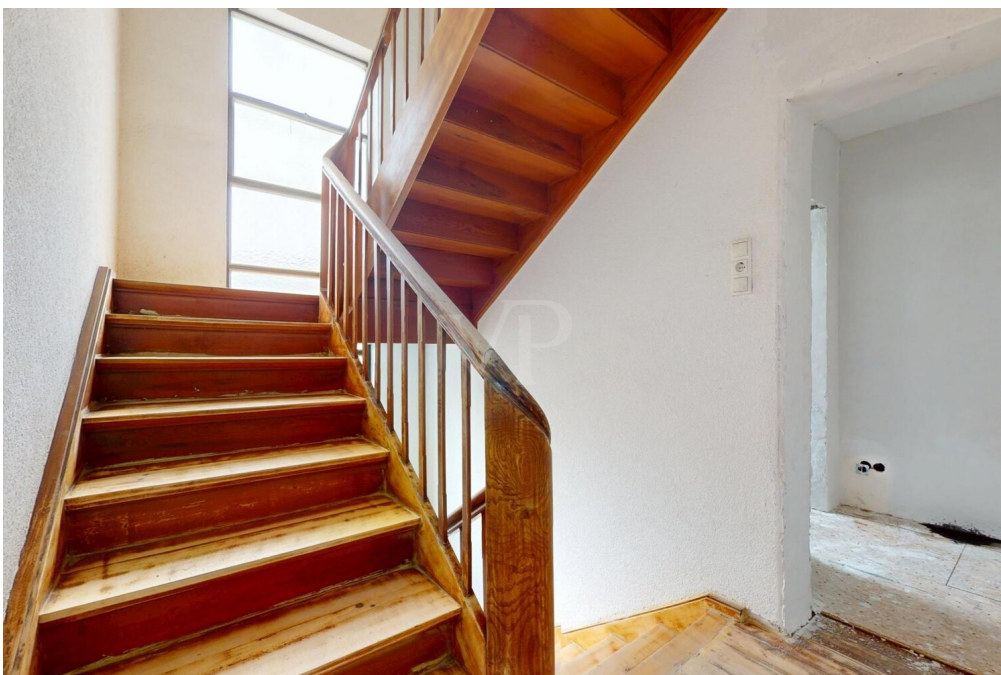
Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## La propiedad



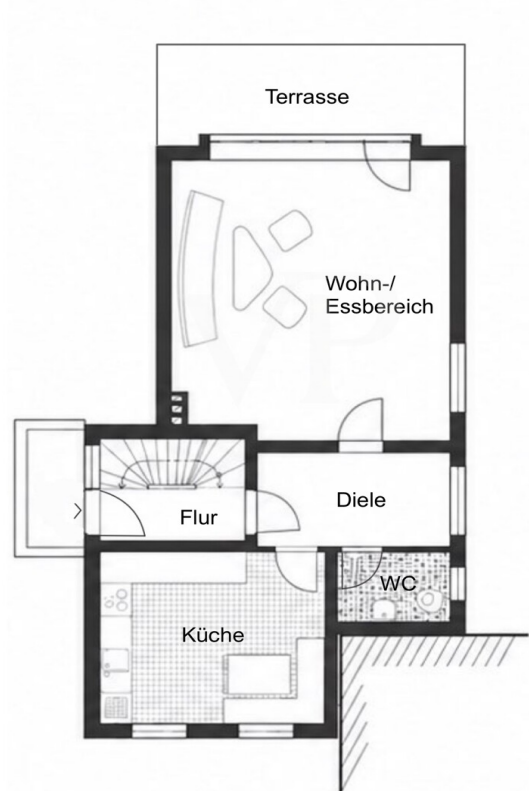
Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

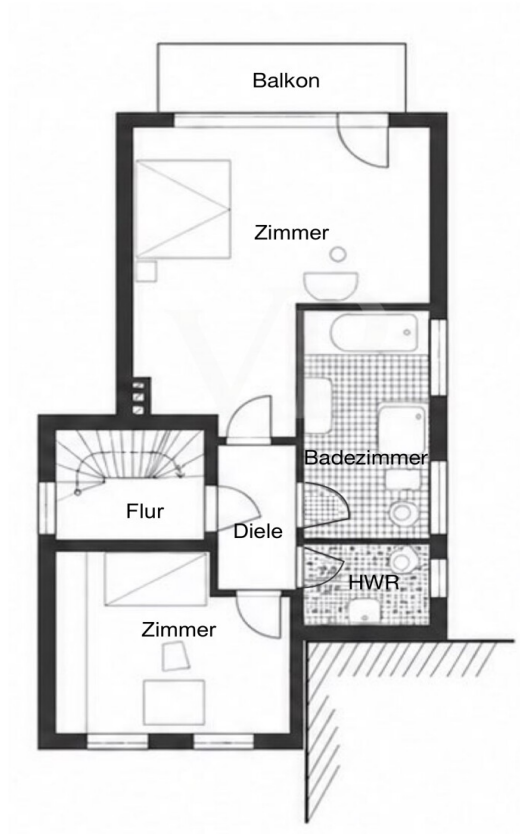
## La propiedad

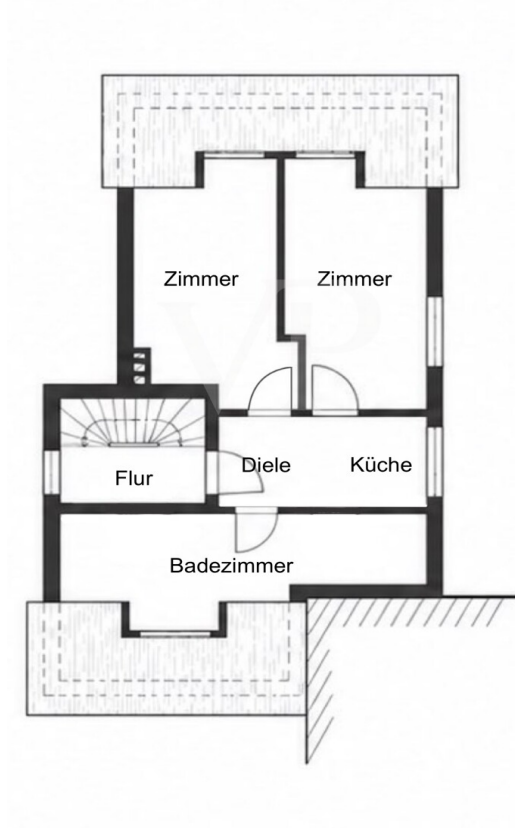


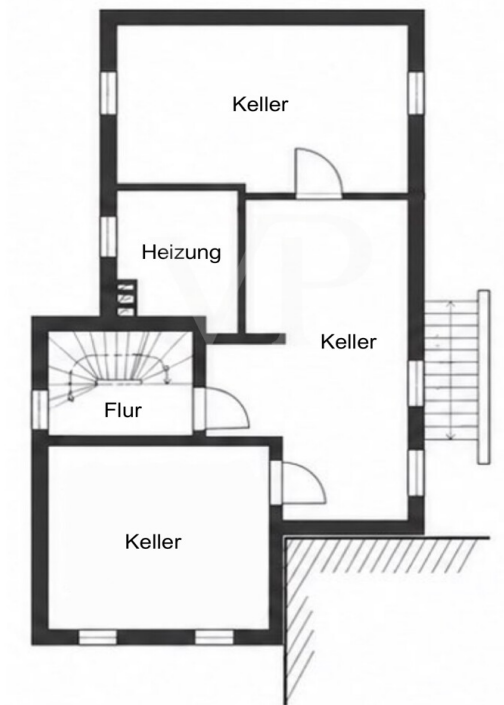
Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf

## Planos de planta









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: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf**

## **Detalles de los servicios**

**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.**

**Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf**

## Otros datos

**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: 26024004 - 53225 Bonn / Vilich-Rheindorf**

## **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)**