

Bonn / Oberkassel

# Ensemble historique au cœur de Bonn-Oberkassel – polyvalent, charmant et plein de potentiel

**CODE DU BIEN: 25024030**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 323 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 143 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25024030	Prix d'achat	685.000 EUR
Surface habitable	ca. 323 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	12	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	Modernisation / Rénovation	1990
Année de construction	1906	Technique de construction	massif
		Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

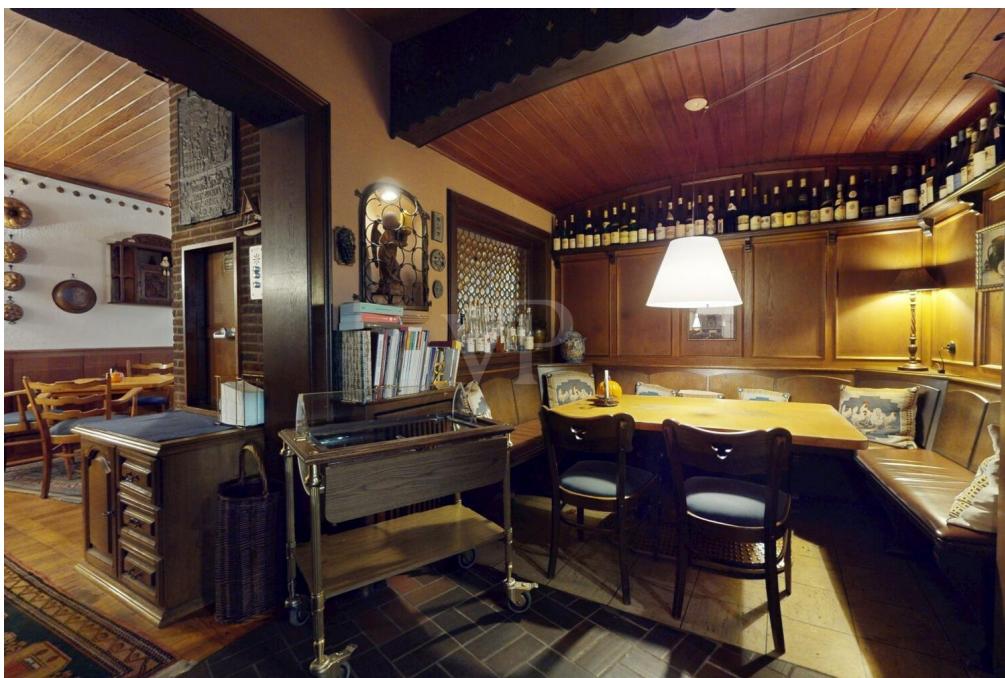
**CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	224.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

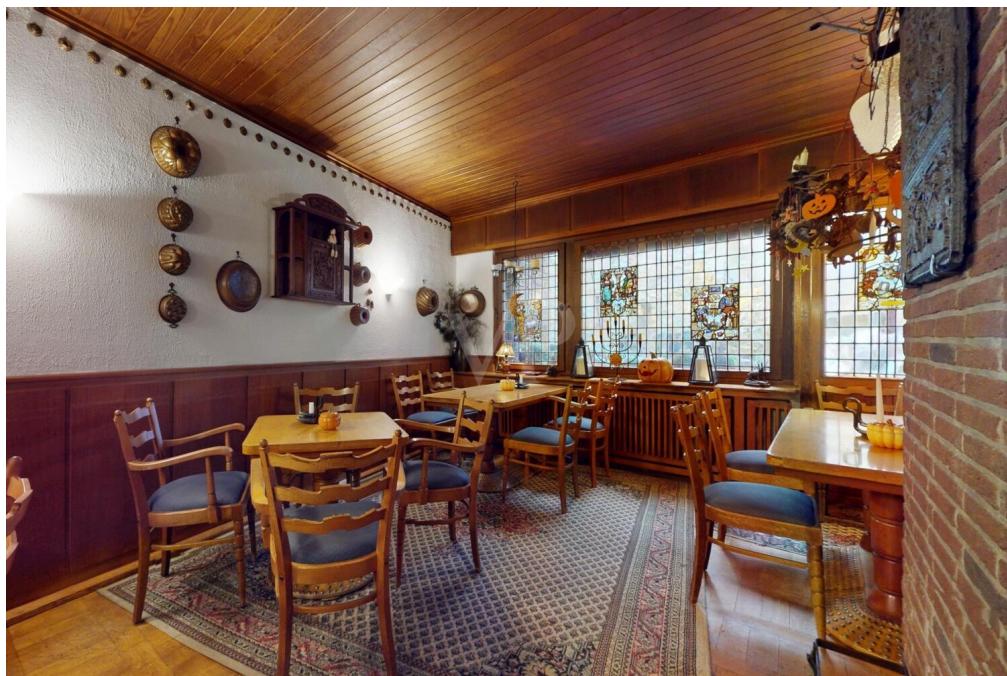
CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La propriété



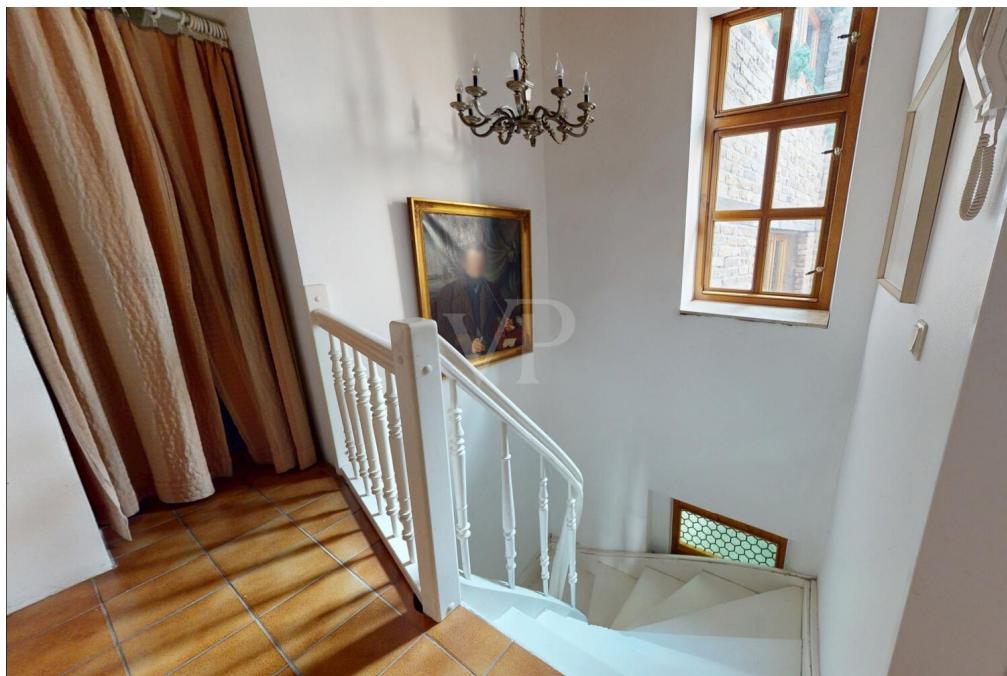
CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La propriété



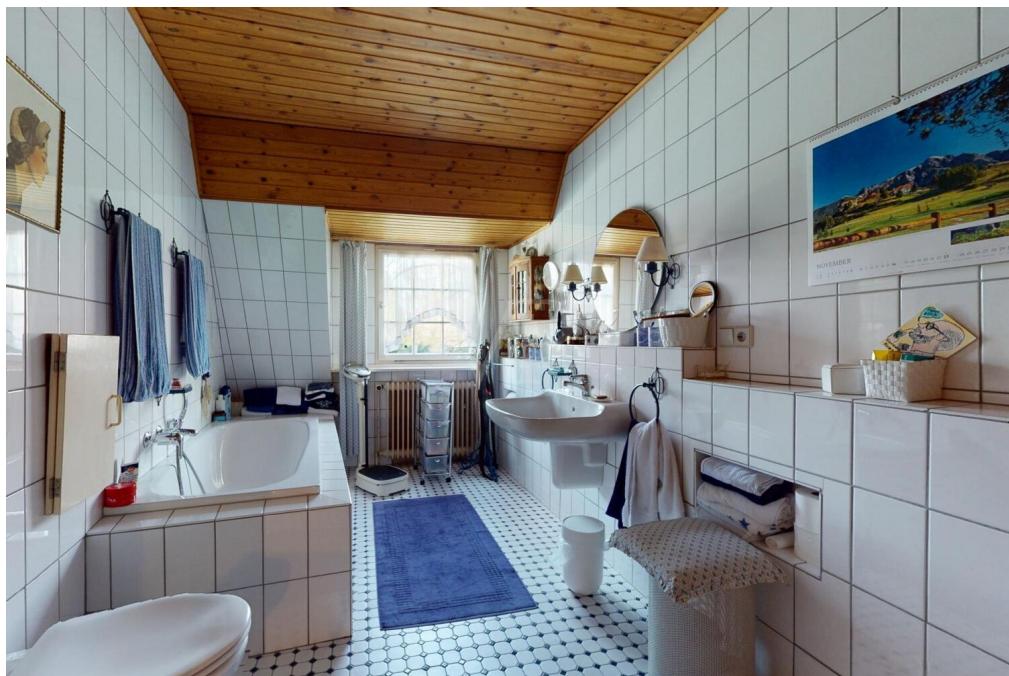
CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La propriété



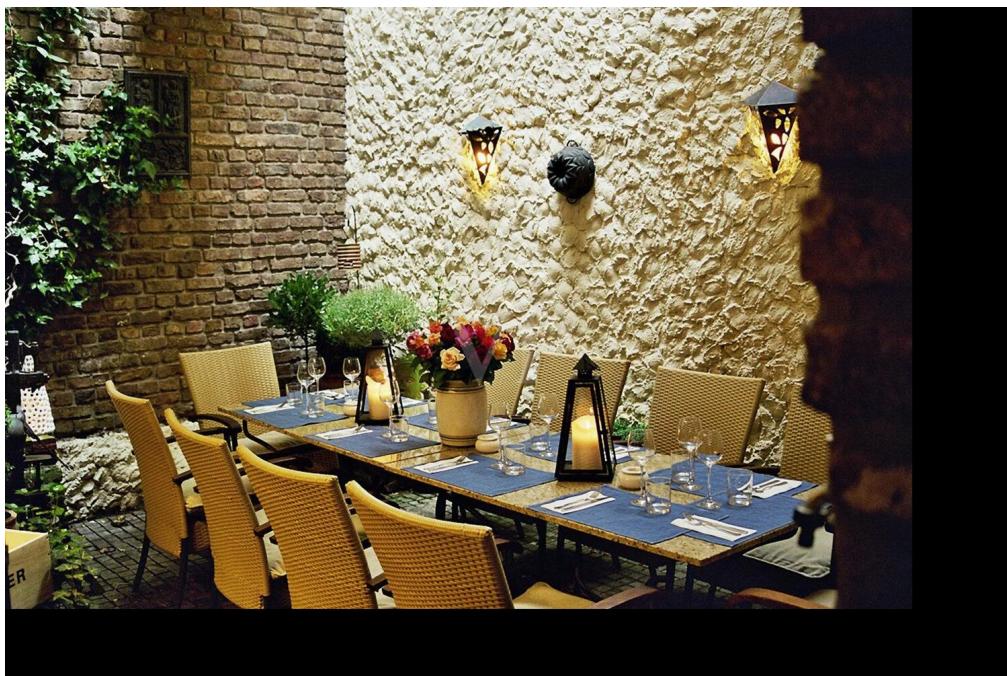
CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

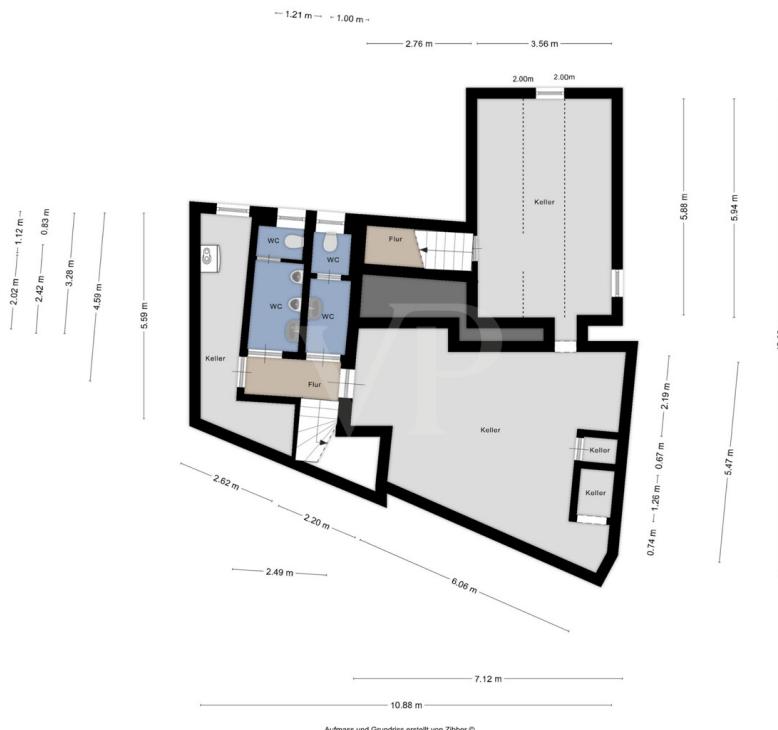
## Plans d'étage





Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Une première impression

Cet impressionnant ensemble de maisons jumelées, situé au cœur de Bonn-Oberkassel, est bien plus qu'une simple propriété : c'est un bâtiment d'une grande valeur historique et architecturale, offrant un potentiel exceptionnel. Depuis des décennies, la taverne à vin est un lieu de rencontre prisé par des générations de clients et conserve encore le charme d'antan. Aujourd'hui, la propriété est prête pour un nouveau départ, offrant un espace propice à la créativité, aux idées novatrices et à ceux qui souhaitent allier architecture historique et confort moderne. L'ensemble se compose de deux maisons communicantes, chacune avec sa propre entrée. Actuellement utilisées comme une seule unité, leur séparation structurelle est facilement réalisable. On obtient ainsi deux maisons pour le prix d'une, idéal pour y vivre, y travailler ou comme investissement. La surface habitable totale, commerciale et utilisable, est de 404 m<sup>2</sup>, dont environ 150 m<sup>2</sup> sont actuellement utilisés comme espace de vie – une surface facilement modulable par des modifications structurelles. Dès l'entrée par l'ancien restaurant, l'atmosphère unique de l'ensemble se révèle. La spacieuse salle à manger, avec ses confortables coins salons et son bar accueillant, dégage un charme authentique de pub. Un couloir attenant, doté d'un petit coin salon, offre un refuge paisible, tandis qu'à l'arrière, une autre salle à manger ouverte permet d'accueillir des tables supplémentaires. Juste derrière, une charmante cour intérieure invite à profiter des douces soirées d'été, à se détendre avec un verre de vin ou à savourer un repas en plein air. Un monte-chARGE intégré relie la salle à manger à la cuisine, assurant une circulation fluide. Le sous-sol abrite des toilettes pour les invités, des débarras et d'autres espaces de rangement, tandis que le grenier offre un espace supplémentaire modulable. Au rez-de-chaussée, la salle à manger agrandie dispose d'une grande table pour les groupes ou les réceptions privées, ainsi que de deux petites tables rondes, idéales pour les événements, séminaires, expositions ou activités culturelles. La cuisine attenante, avec son généreux plan de travail, peut également servir de cuisine-salle à manger ou d'atelier si nécessaire. L'espace de vie privé commence au premier étage. Des pièces lumineuses et spacieuses créent une atmosphère accueillante : une chambre dispose d'une salle de bains privative avec douche, une autre d'un lavabo, et la salle de bains principale est équipée d'une baignoire-douche. À l'étage en demi-niveau, une grande pièce baignée de lumière, donnant sur un balcon couvert, offre de multiples possibilités : salon, studio, bureau ou espace de détente privée. Les combles offrent un espace supplémentaire modulable. Un système solaire jusqu'à 15 kW peut être facilement installé sur le toit, en toute discréption depuis la rue. Ce bien impressionne par son exceptionnelle flexibilité : actuellement exploité comme restaurant, il peut être transformé, grâce au savoir-faire d'experts, en une maison d'habitation, une maison multigénérationnelle ou un immeuble mixte.

(résidentiel et commercial). La possibilité de séparer les deux maisons ouvre d'autres perspectives pour la location partielle, l'investissement ou une colocation. En résumé : cet ensemble de maisons jumelées offre d'innombrables possibilités pour allier harmonieusement vie professionnelle et vie personnelle, en conjuguant architecture historique et besoins modernes.

**CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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