

Bonn / Ippendorf

Seltene Gelegenheit! Großes Grundstück mit Altbestand in Top-Lage

CODE DU BIEN: 26024009



PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 984 m²

CODE DU BIEN: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

- **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: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26024009
Surface habitable	ca. 155 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	1
Année de construction	1955
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	990.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 29 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	210.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

La propriété



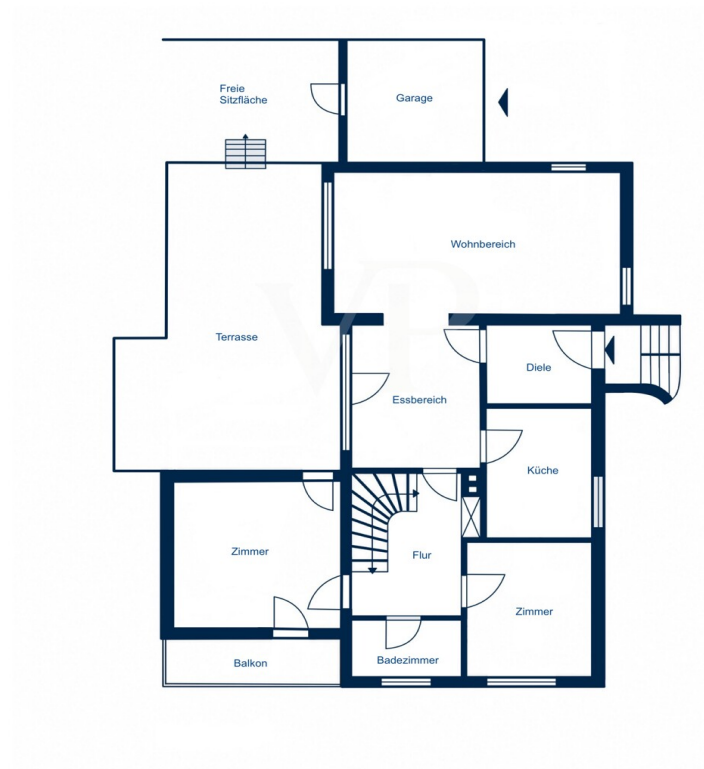
CODE DU BIEN: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

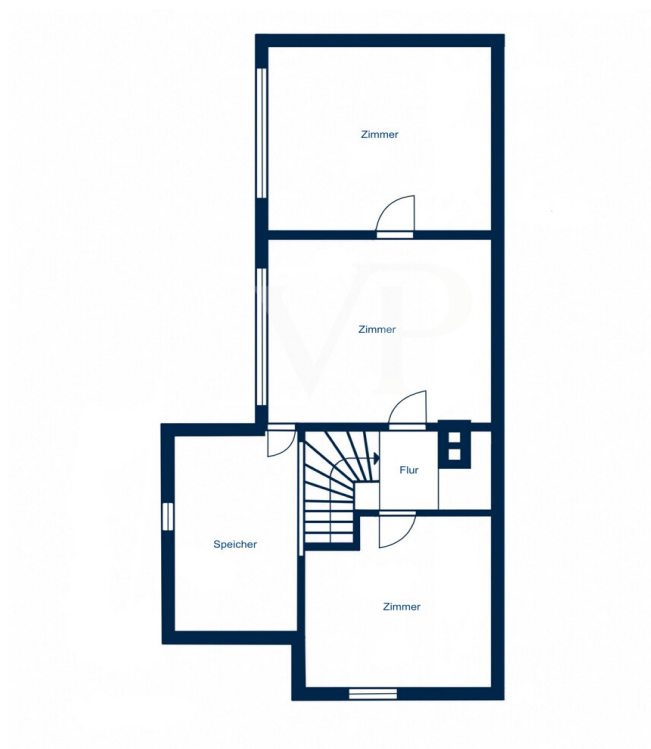
La propriété

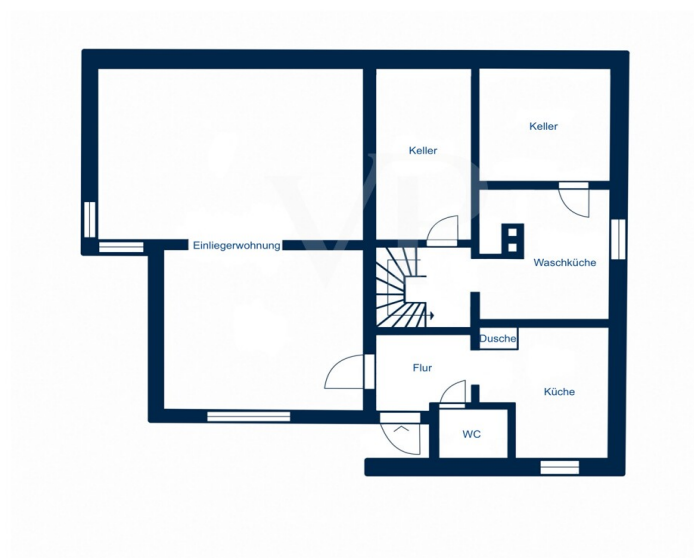


CODE DU BIEN: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Plans d'étage







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: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Une première impression

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Bonn-Ippendorf bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit. Ein großzügiges Grundstück mit einer Fläche von ca. 984 m², bebaut mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955, das 1961 aufgestockt wurde. Bei dieser Immobilie sollte der Fokus jedoch nicht auf dem bestehenden Gebäude, sondern vielmehr auf dem attraktiven Grundstück und dessen Potenzial liegen.

Das Haus befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen und nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Die technische Ausstattung, die Grundrissgestaltung sowie der allgemeine Gebäudezustand entsprechen nicht den heutigen Wohn- und Energiestandards. Eine umfassende Modernisierung wäre mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden und setzt neben einem hohen Investitionsvolumen auch viel Kreativität und planerisches Geschick voraus.

Aus diesem Grund sollten Kaufinteressenten neben einer Kernsanierung insbesondere die Möglichkeit eines Neubaus prüfen. Das großzügige Grundstück bietet hierfür hervorragende Voraussetzungen. Selbstverständlich ist eine Neubebauung mit den zuständigen Behörden abzustimmen und vom Käufer eigenständig zu prüfen.

Wer auf der Suche nach einem modernen Zuhause in einer der beliebtesten Wohnlagen Bonns ist, findet hier die seltene Chance, seine individuellen Wohnträume auf einem außergewöhnlichen Grundstück zu verwirklichen. Die Kombination aus großzügiger Grundstücksfläche und hervorragender Lage macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Die derzeitige Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 155 m². Für Käufer, die den Charme älterer Gebäude schätzen und ein umfangreiches Sanierungsprojekt nicht scheuen, kann das Bestandsgebäude durchaus eine Grundlage bieten. Aus wirtschaftlicher Sicht erscheint jedoch die Prüfung einer Neubebauung als ernstzunehmende Alternative.

Die Lage in Bonn-Ippendorf zählt seit vielen Jahren zu den begehrtesten Wohnadressen der Bundesstadt. Ruhige Wohnstraßen, eine ausgezeichnete Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Nähe zum Kottenforst und zum Universitätsklinikum Bonn sorgen für eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an die Bonner Innenstadt. Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Käufer, die den Wert eines außergewöhnlichen Grundstücks in erstklassiger Lage erkennen und ihre Wohnideen ohne Kompromisse verwirklichen möchten. Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

CODE DU BIEN: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Tout sur l'emplacement

Bonn-Ippendorf zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten und beliebtesten Wohnlagen der Bundesstadt Bonn. Der Stadtteil überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie die unmittelbare Nähe zur Bonner Innenstadt. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Nähe zum Kottenforst, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete der Region. Zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten laden zu erholsamen Stunden in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einem angenehmen Mikroklima und einer naturnahen Wohnatmosphäre.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Das nahe gelegene Universitätsklinikum Bonn zählt zu den größten Arbeitgebern der Region und macht Ippendorf zudem zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Beschäftigte im medizinischen und wissenschaftlichen Bereich.

Die Bonner Innenstadt ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und verbinden den Stadtteil mit dem Bonner Hauptbahnhof sowie den angrenzenden Stadtteilen. Über die Bundesstraße B56 und die Autobahn A565 bestehen zudem hervorragende Verbindungen in Richtung Köln, Koblenz und zum Flughafen Köln/Bonn.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der zentralen Lage macht Bonn-Ippendorf zu einem der attraktivsten Wohnstandorte der Region. Ob Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende – dieser Stadtteil vereint urbanes Leben mit hoher Wohnqualität auf besondere Weise.

CODE DU BIEN: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26024009 - 53127 Bonn / Ippendorf

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

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

www.von-poll.com