

Bonn / Oberkassel

Historisches Ensemble im Herzen von Bonn-Oberkassel – vielseitig, charmant und voller Potenzial

???????? ??????????: 25024030



www.von-poll.com

???? ??????: 685.000 EUR • ??????????: ca. 323 m² • ??????: 12 • ?????? ????: 143 m²

??????? ???????: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25024030
???????????	ca. 323 m²
?????????	12
?????????	2
????? ????????????	1906

????? ???????	685.000 EUR
??????	???????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	1990
????????? ??????????????	???????
???????	WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	224.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	22.04.2034	?????????? ????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1960

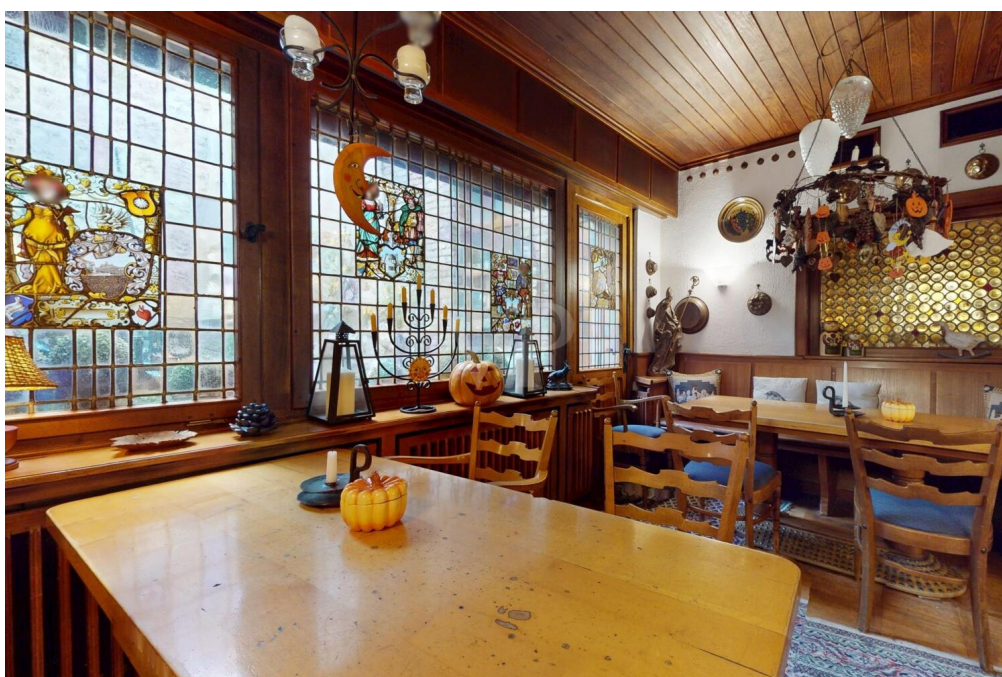
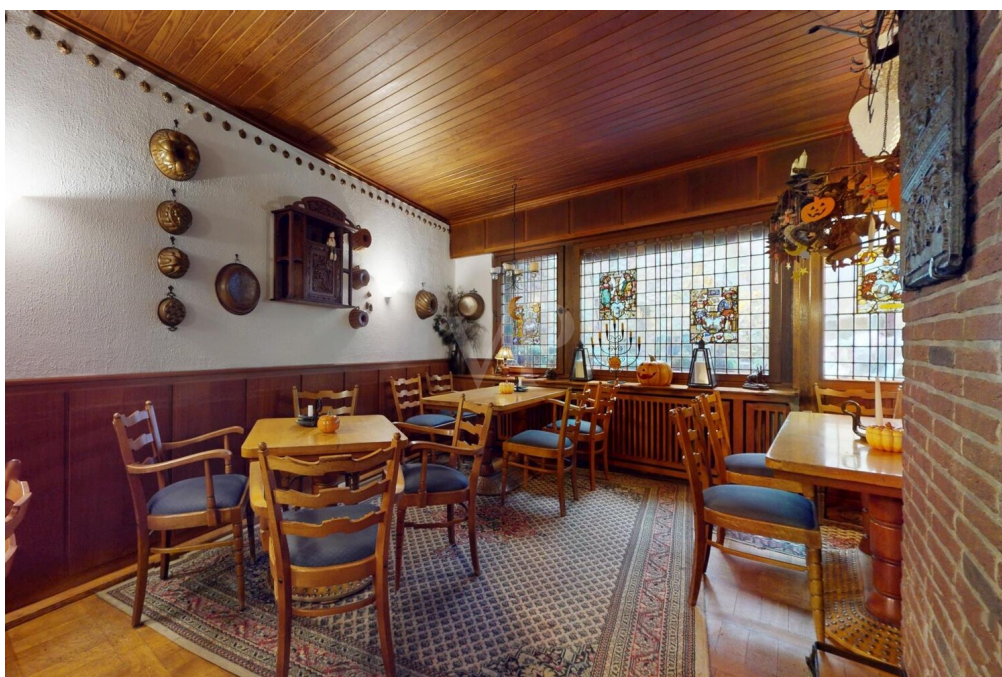
???????? ??????????: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

?? ?????????



????????? ??????????: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

?? ???????



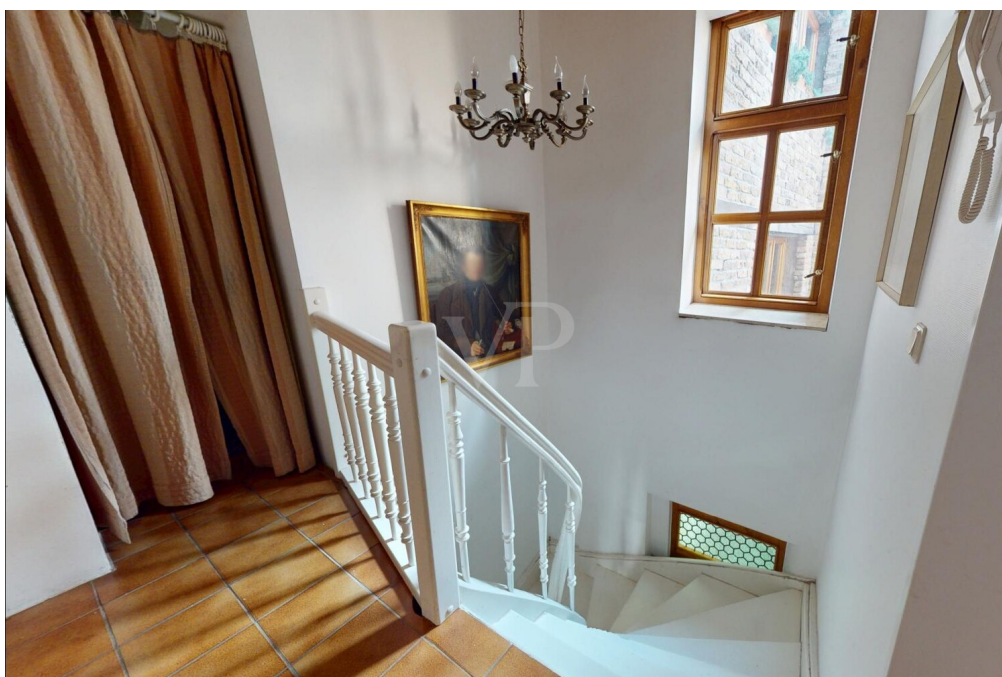
???????? ?????: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

?? ???????



??????? ???????: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

?? ???????



???????? ??: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

?? ???????



???????? ??: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

?? ???????



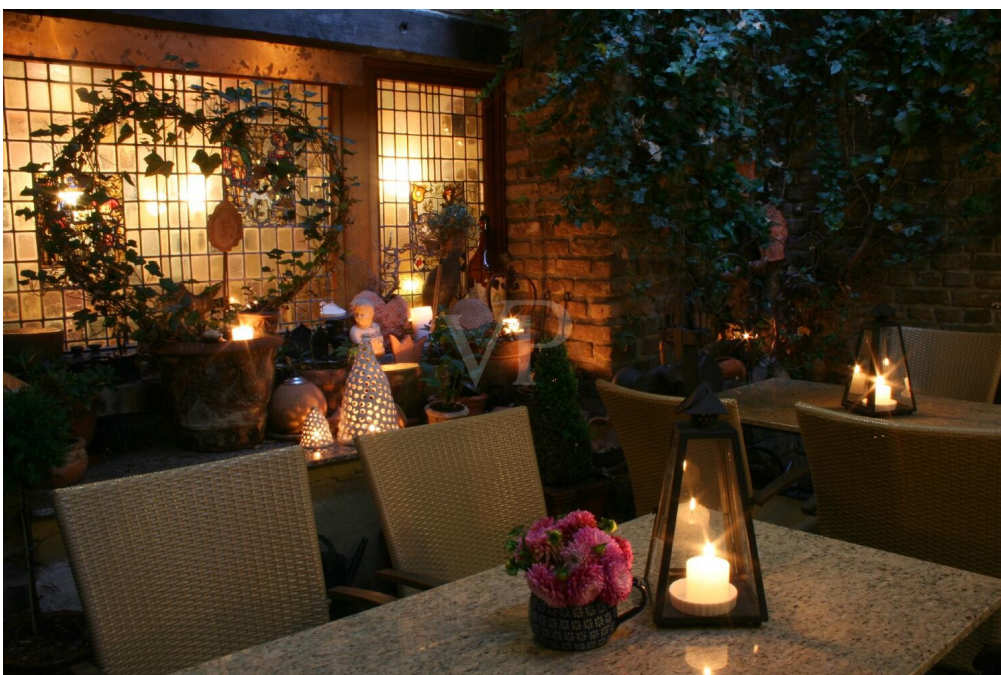
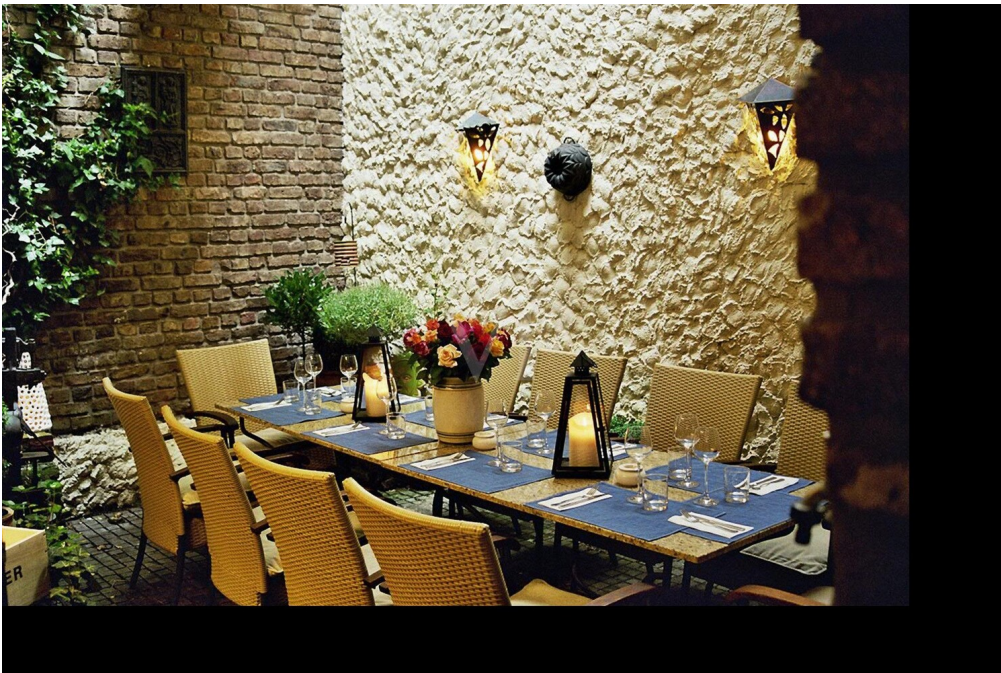
???????? ??: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

?? ???????



???????? ?????: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

?? ???????



???????? ??: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

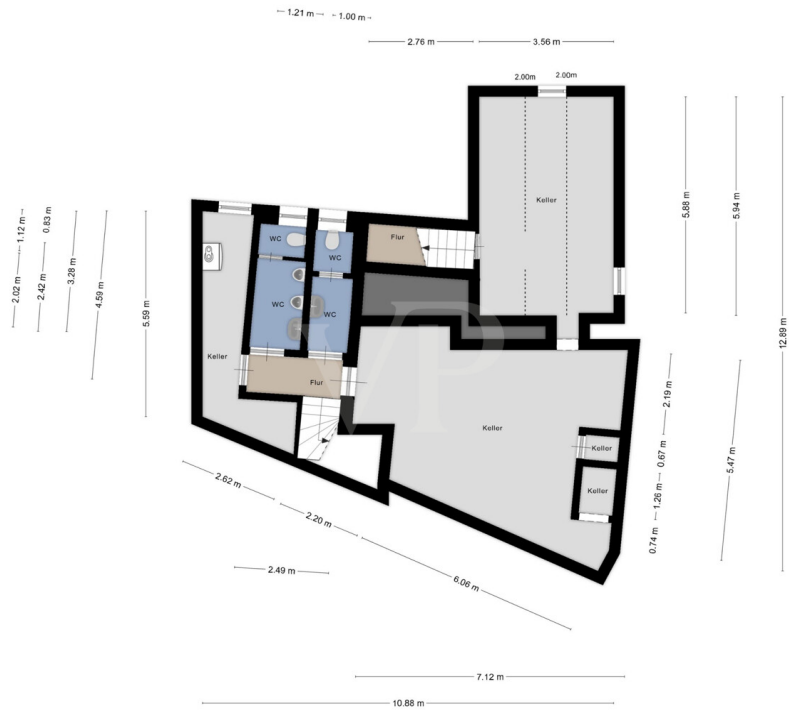
??????





Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

??? ?????? ??????????

Dieses eindrucksvolle Doppelhaus-Ensemble im Herzen von Bonn-Oberkassel ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein historisch und städtebaulich bedeutsames Objekt mit großem Zukunftspotenzial.

Seit Jahrzehnten ist die Weinstube ein beliebter Treffpunkt für Generationen von Gästen und versprüht noch heute den besonderen Charme vergangener Zeiten. Nun steht das Anwesen bereit für einen Neuanfang und bietet Raum für kreative Konzepte, neue Ideen und Menschen, die historische Architektur mit modernem Leben verbinden möchten.

Das Ensemble besteht aus zwei miteinander verbundenen Häusern mit jeweils eigenem Eingang. Derzeit werden beide Häuser als Einheit genutzt, doch eine bauliche Trennung ist problemlos möglich. So entstehen quasi zwei Häuser zum Preis von einem, ideal für Wohnen, Arbeiten oder als Investment. Die gesamte Wohn-, Gewerbe- und Nutzfläche beträgt 404 m², davon werden aktuell ca. 150 m² als Wohnfläche genutzt – dies lässt sich durch bauliche Maßnahmen jederzeit anpassen.

Beim Betreten des Hauses über den ursprünglichen Gastronomieeingang entfaltet sich sofort die besondere Atmosphäre des Ensembles. Der großzügige Gastraum mit gemütlichen Sitzecken und einladender Bar versprüht authentisches Wirtshausflair. Eine angrenzende Diele mit kleiner Sitzecke bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit, während im hinteren Bereich ein weiterer offener Speisebereich für zusätzliche Tische anschließt. Direkt dahinter lädt ein charmant gestalteter Innenhof zu lauen Sommerabenden, gemütlichen Stunden bei einem Glas Wein oder einem entspannten Essen im Freien ein. Ein integrierter Essenslift verbindet den Gastraum mit der Küche und sorgt für effiziente Abläufe.

Das Kellergeschoss bietet Gästetoiletten, Vorratsräume und Lagermöglichkeiten, während der Speicher zusätzliche flexible Fläche bereitstellt.

Im ersten Obergeschoss erstreckt sich der erweiterte Gastraum mit einem großen Tisch für Gruppen oder private Feiern sowie zwei kleineren runden Tischen – ideal für Veranstaltungen, Seminare, Ausstellungen oder kulturelle Formate. Die angrenzende Restaurantküche mit großzügiger Arbeitsfläche kann bei Bedarf auch als Wohnküche oder Atelier genutzt werden.

Ab dem zweiten Obergeschoss beginnt der private Wohnbereich. Helle, großzügige

Räume schaffen ein wohnliches Ambiente: Ein Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Dusche, ein weiteres Schlafzimmer über ein Waschbecken, und das Hauptbadezimmer ist mit einer Duschbadewanne ausgestattet. Auf der Split-Level-Etage eröffnet ein weitläufiger, lichtdurchfluteter Raum mit Zugang zu einem überdachten Balkon vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Wohnzimmer, Atelier, Büro oder privater Rückzugsbereich. Der Speicher bietet zusätzliche flexible Fläche. Auf dem Dach lässt sich problemlos eine bis zu 15 kW große Solaranlage installieren, die von der Straßenansicht aus nicht sichtbar ist.

Dieses Ensemble überzeugt durch seine außergewöhnliche Flexibilität: Derzeit als gastronomischer Betrieb genutzt, kann es mit fachmännischem Know-how in ein reines Wohnhaus, ein Mehrgenerationenhaus oder ein kombiniertes Wohn- und Geschäftshaus verwandelt werden. Die mögliche Trennung der beiden Häuser eröffnet zusätzliche Perspektiven für Teilvermietung, Investment oder die Nutzung durch mehrere Parteien.

Fazit: Dieses Doppelhaus-Ensemble bietet unzählige Möglichkeiten, Leben und Arbeiten auf einzigartige Weise zu verbinden und historische Architektur mit modernen Bedürfnissen zu vereinen.

??????? ???????: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

????? ????????????

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.

???????? ??????????: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com