

Bonn / Oberkassel

# Ιστορικό συγκρότημα στην καρδιά της Βόννης- Όμπερκασελ – ευέλικτο, γοητευτικό και γεμάτο δυνατότητες

Αριθμός ακινήτου: 25024030



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 323 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 143 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25024030
Επιφάνεια	ca. 323 m <sup>2</sup>
Δωμάτια	12
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1906

Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	1990
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

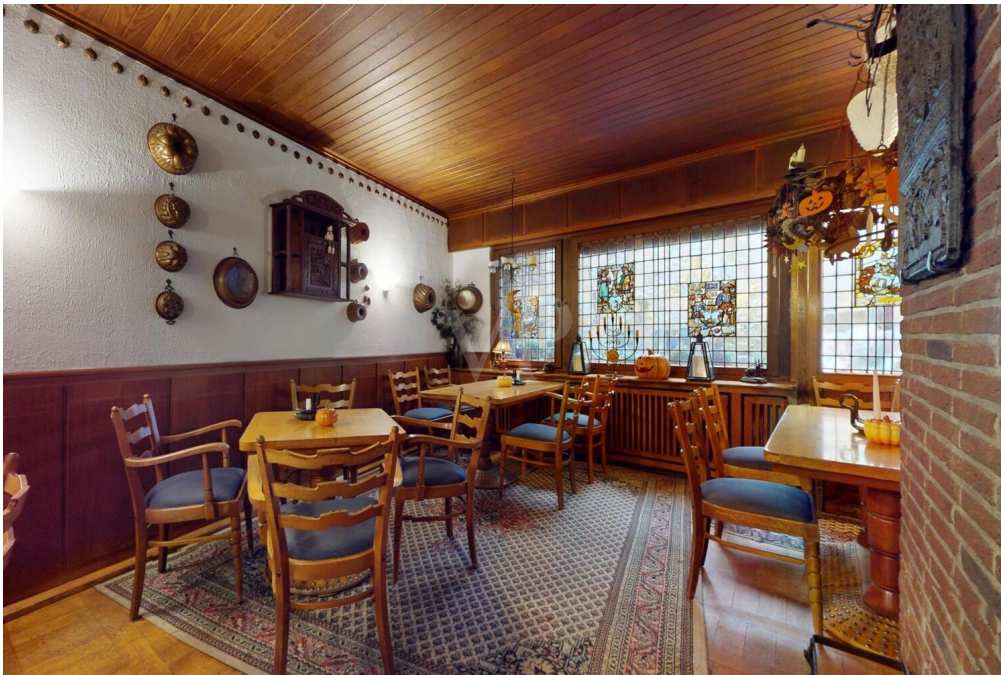
Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	224.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	22.04.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1960

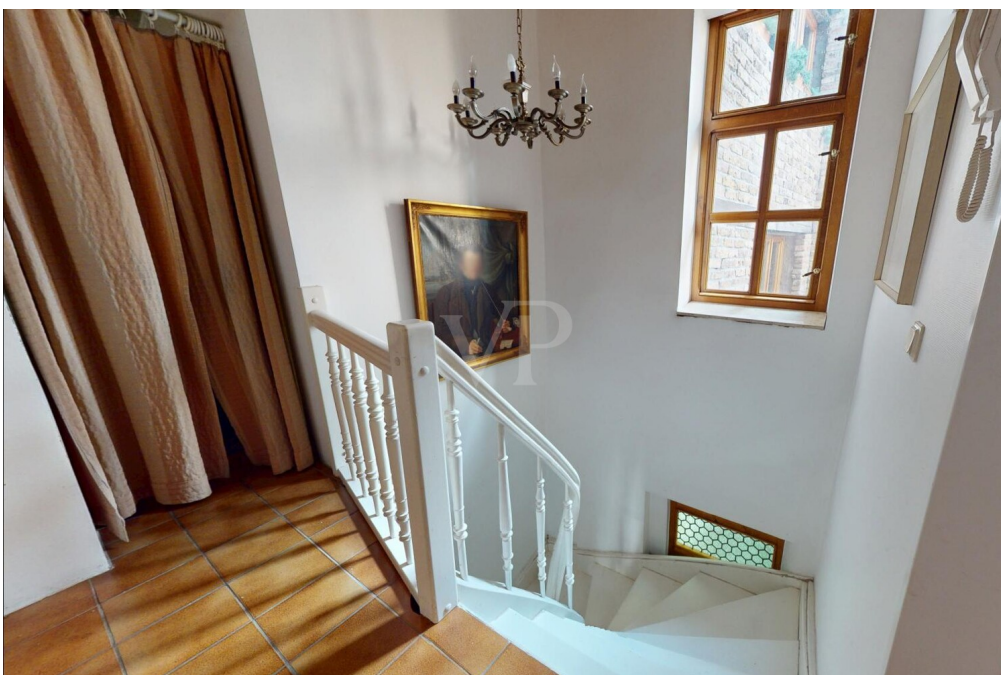
Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Το ακίνητο



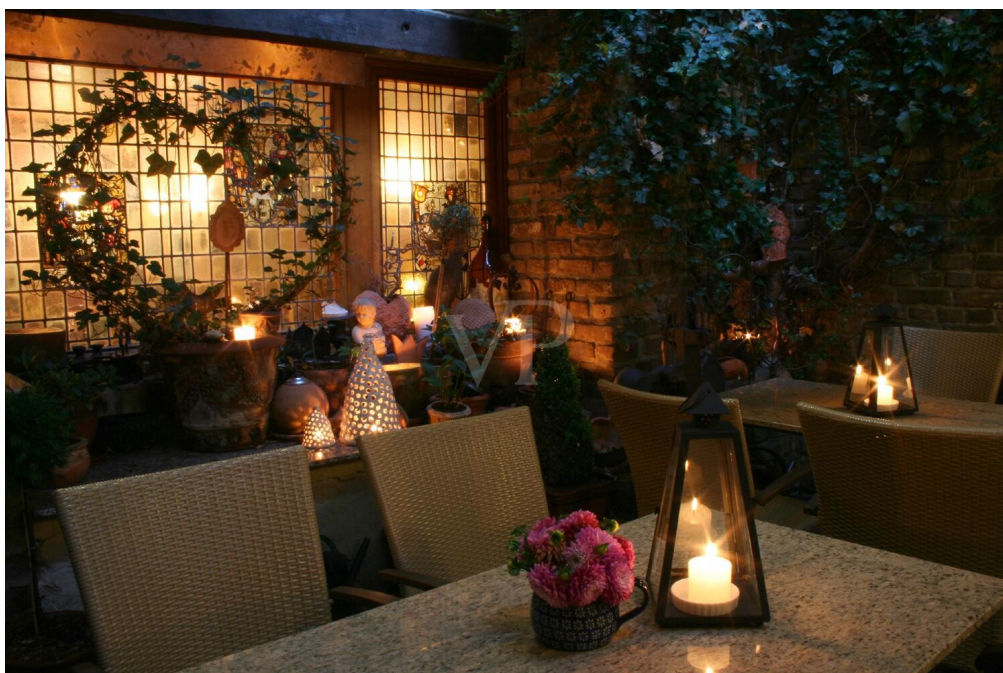
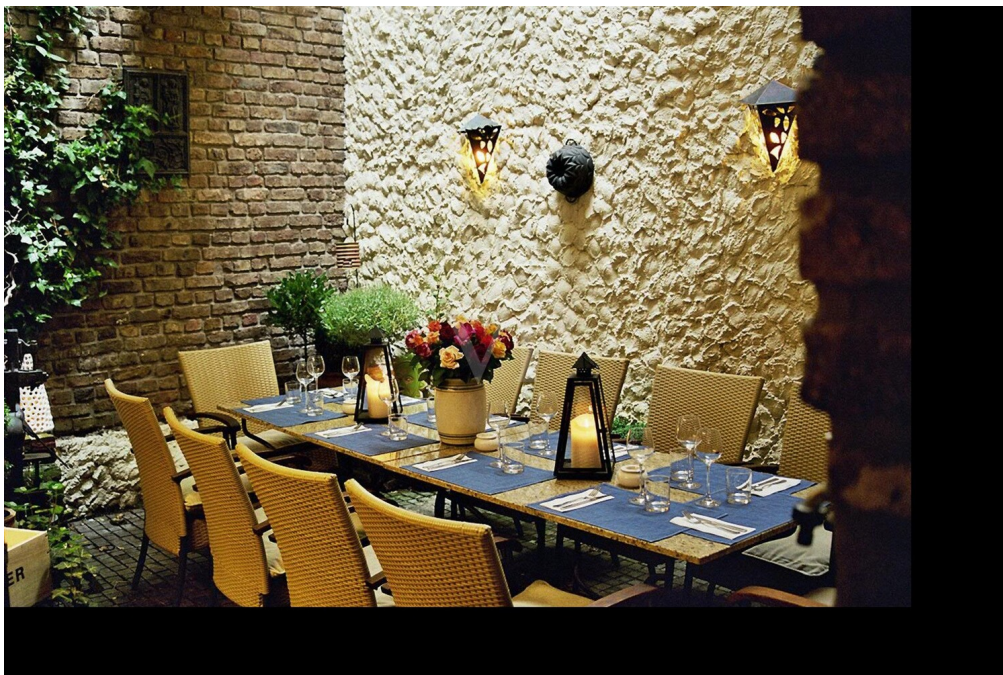
Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Κάτοψη

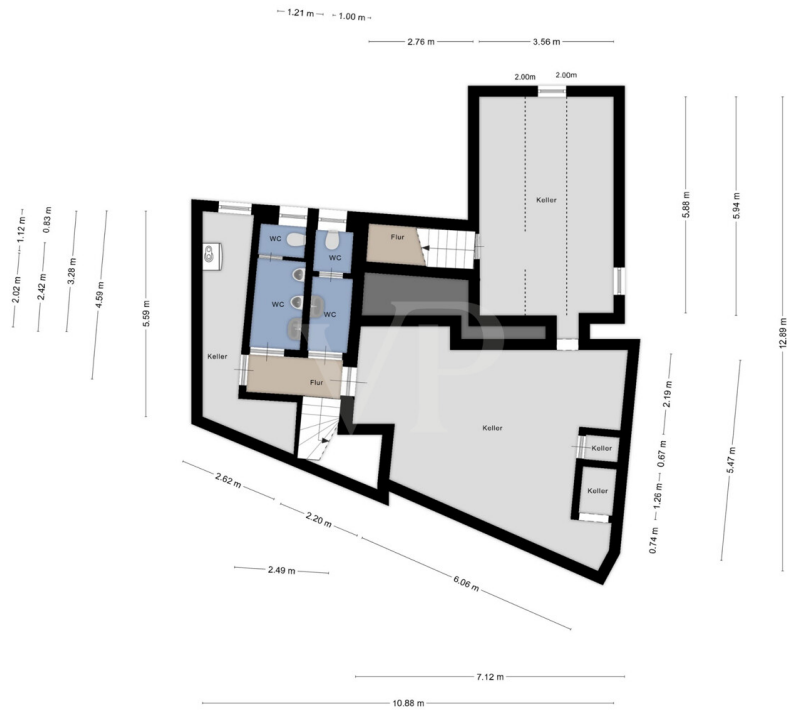




Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το εντυπωσιακό συγκρότημα ημιανεξάρτητων κατοικιών στην καρδιά της Βόννης-Όμπερκασελ είναι κάτι πολύ περισσότερο από ένα απλό ακίνητο - είναι ένα ιστορικά και αρχιτεκτονικά σημαντικό κτίριο με μεγάλες μελλοντικές δυνατότητες. Για δεκαετίες, η οινотаβέρνα υπήρξε ένα δημοφιλές σημείο συνάντησης για γενιές επισκεπτών και εξακολουθεί να αποπνέει την ιδιαίτερη γοητεία περασμένων εποχών. Τώρα, το ακίνητο είναι έτοιμο για μια νέα αρχή, προσφέροντας χώρο για δημιουργικές ιδέες, νέες ιδέες και άτομα που θέλουν να συνδυάσουν την ιστορική αρχιτεκτονική με τη σύγχρονη ζωή. Το συγκρότημα αποτελείται από δύο διασυνδεδεμένες κατοικίες, η καθεμία με τη δική της είσοδο. Επί του παρόντος, και οι δύο κατοικίες χρησιμοποιούνται ως ενιαία μονάδα, αλλά ο δομικός διαχωρισμός είναι εύκολα εφικτός. Αυτό ουσιαστικά δημιουργεί δύο κατοικίες στην τιμή του ενός, ιδανικές για διαβίωση, εργασία ή ως επένδυση. Ο συνολικός χώρος διαβίωσης, εμπορικής χρήσης και χρήσης είναι 404 τ.μ., εκ των οποίων περίπου 150 τ.μ. χρησιμοποιούνται σήμερα ως χώρος διαβίωσης - αυτό μπορεί εύκολα να προσαρμοστεί μέσω δομικών τροποποιήσεων. Μπαίνοντας στο σπίτι από την αρχική είσοδο του εστιατορίου, η μοναδική ατμόσφαιρα του συγκροτήματος ξεδιπλώνεται αμέσως. Η ευρύχωρη τραπεζαρία, με τους άνετους χώρους καθιστικού και το φιλόξενο μπαρ, αποπνέει αυθεντική γοητεία παμπ. Ένας διπλανός διάδρομος με μικρό καθιστικό προσφέρει ένα ήσυχο καταφύγιο, ενώ στο πίσω μέρος, μια άλλη ανοιχτή τραπεζαρία παρέχει χώρο για επιπλέον τραπέζια. Ακριβώς πιο πέρα, μια γοητευτικά σχεδιασμένη αυλή σας προσκαλεί να απολαύσετε γλυκά καλοκαιρινά βράδια, ώρες χαλάρωσης με ένα ποτήρι κρασί ή ένα χαλαρό γεύμα στο ύπαιθρο. Ένα ενσωματωμένο dumbwaiter συνδέει την τραπεζαρία με την κουζίνα, εξασφαλίζοντας αποτελεσματικές ροές εργασίας. Το υπόγειο προσφέρει τουαλέτες επισκεπτών, αποθηκευτικούς χώρους και άλλο χώρο αποθήκευσης, ενώ η σοφίτα παρέχει επιπλέον ευέλικτο χώρο. Στον πρώτο όροφο, η εκτεταμένη τραπεζαρία διαθέτει ένα μεγάλο τραπέζι για ομάδες ή

ιδιωτικές γιορτές, καθώς και δύο μικρότερα στρογγυλά τραπέζια - ιδανικά για εκδηλώσεις, σεμινάρια, εκθέσεις ή πολιτιστικές δραστηριότητες. Η διπλανή κουζίνα του εστιατορίου, με την γενναιόδωρη επιφάνεια εργασίας της, μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί ως κουζίνα-τραπεζαρία ή στούντιο, εάν χρειάζεται. Ο ιδιωτικός χώρος καθιστικού ξεκινά από τον δεύτερο όροφο. Τα φωτεινά, ευρύχωρα δωμάτια δημιουργούν μια φιλόξενη ατμόσφαιρα: Το ένα υπνοδωμάτιο διαθέτει ιδιωτικό μπάνιο με ντους, το άλλο υπνοδωμάτιο διαθέτει νιπτήρα και το κύριο μπάνιο διαθέτει συνδυασμό ντους-μπανιέρας. Στον όροφο σε δύο επίπεδα, ένα μεγάλο, φωτεινό δωμάτιο με πρόσβαση σε ένα στεγασμένο μπαλκόνι προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων – ως σαλόνι, στούντιο, γραφείο ή ιδιωτικό καταφύγιο. Η σοφίτα παρέχει επιπλέον ευέλικτο χώρο. Ένα ηλιακό σύστημα έως 15 kW μπορεί εύκολα να εγκατασταθεί στην οροφή, παραμένοντας αόρατο από τον δρόμο. Αυτό το ακίνητο εντυπωσιάζει με την εξαιρετική του ευελιξία: Χρησιμοποιείται επί του παρόντος ως εστιατόριο και μπορεί να μετατραπεί με την τεχνογνωσία των ειδικών σε μια καθαρά κατοικία, μια πολυγενεακή κατοικία ή ένα συνδυασμένο οικιστικό και εμπορικό κτίριο. Η επιλογή διαχωρισμού των δύο κατοικιών ανοίγει περαιτέρω δυνατότητες για μερική ενοικίαση, επένδυση ή κοινή χρήση. Εν ολίγοις: Αυτό το συγκρότημα ημιανεξάρτητων κατοικιών προσφέρει αμέτρητες ευκαιρίες για μοναδικό συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας, ενώνοντας την ιστορική αρχιτεκτονική με τις σύγχρονες ανάγκες.

**Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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