

Bonn / Oberkassel

# Történelmi együttes Bonn-Oberkassel szívében – sokoldalú, bájos és tele van lehetőségekkel

VP azonosító: 25024030



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 323 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 143 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Áttekintés

VP azonosító	25024030	Vételár	Érdeklődésre
Hasznos lakótér	ca. 323 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	12	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1906		
		Modernizálás / felújítás	1990
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.04.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	224.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

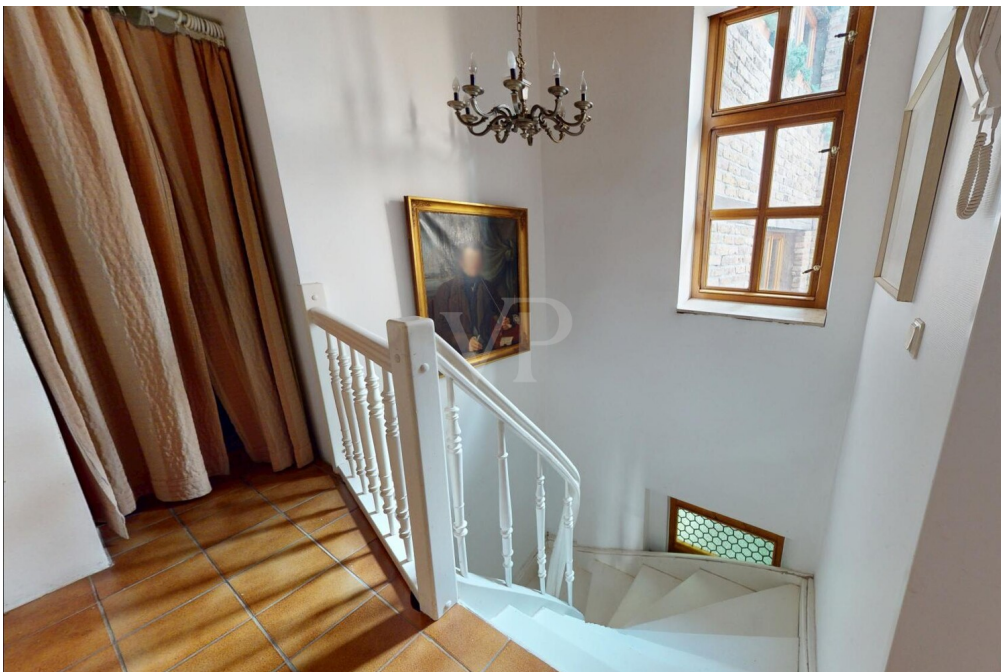
VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Az ingatlan



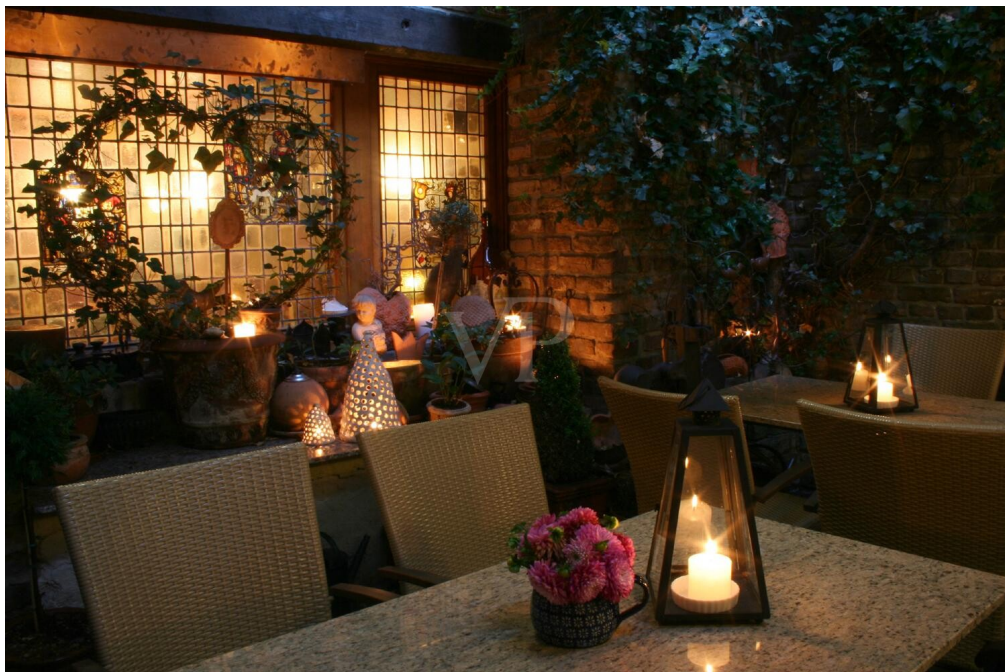
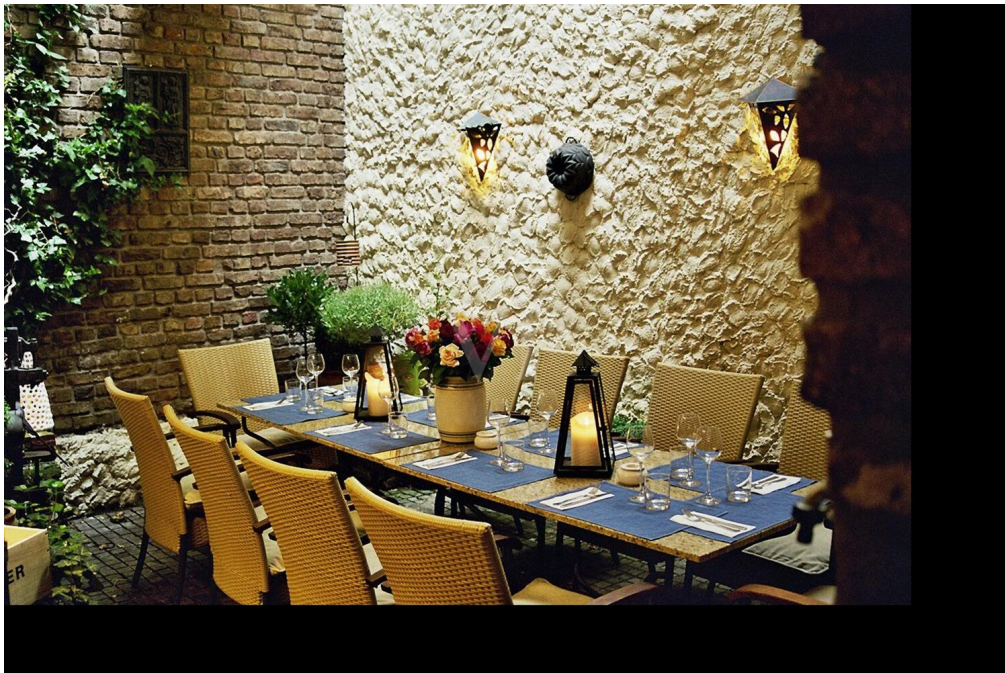
VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

# Alaprajzok

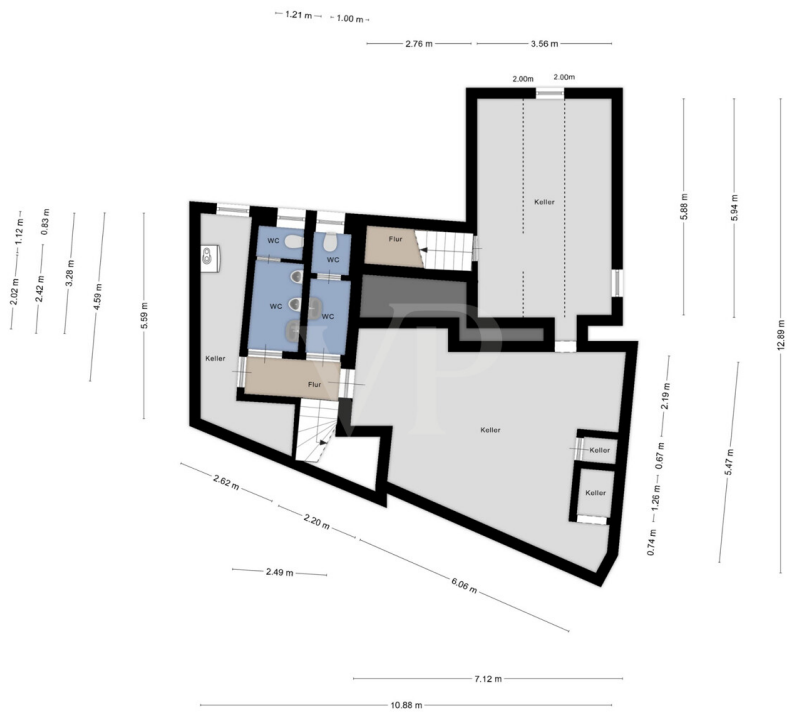




Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Az első benyomás

Ez a lenyugózó ikerház-komplexum Bonn-Oberkassel szívében sokkal több, mint egy ingatlan – egy történelmileg és építészeti jelentős épület, amely nagy jövőbeli potenciállal rendelkezik. A borozó évtizedek óta generációk kedvelt találkozóhelye, és ma is sugározza a letunt korok különleges varázsát. Az ingatlan most készen áll egy újrakezdésre, teret kínálva kreatív koncepcióknak, új ötleteknek és azoknak, akik a történelmi építészetet a modern élettel szeretnék ötvözni. A komplexum két összekapcsolt házból áll, mindegyik saját bejárattal. Jelenleg mindkét ház egyetlen egységként használatos, de a szerkezeti szétválasztás könnyen megvalósítható. Ez gyakorlatilag két házat hoz létre egy áráért, ideális lakhatásra, munkavégzésre vagy befektetésre. A teljes lakó-, kereskedelmi és hasznos terület 404 m<sup>2</sup>, amelyből jelenleg körülbelül 150 m<sup>2</sup> lakótérként szolgál – ez szerkezeti átalakításokkal könnyen átalakítható. Az eredeti étterembejáraton keresztül belépve azonnal kibontakozik a komplexum egyedi hangulata. A tágas étkező kényelmes ülohelyekkel és hívogató bárral autentikus pubbájt áraszt. A szomszédos folyosó egy kis ülosarokkal csendes menedéket kínál, míg hátul egy másik nyitott étkezőbiztosít helyet további asztaloknak. Közvetlenül mögötte egy bájosan kialakított udvar hívogat, ahol kellemes nyári estéken, egy pohár borral eltölthet pihentető órákat, vagy egy kellemes szabadtéri étkezést élvezhet. Egy beépített emelvény köti össze az étkezőt a konyhával, biztosítva a hatékony munkafolyamatokat. Az alagsorban vendégmosdók, tárolóhelyiségek és egyéb tárolóhelyek találhatóak, míg a padlás további rugalmasan alakítható helyiségeket kínál. Az első emeleten a kibővített étkezőben egy nagy asztal található csoportok vagy privát ünnepek számára, valamint két kisebb kerek asztal – ideális rendezvények, szemináriumok, kiállítások vagy kulturális tevékenységek lebonyolítására. A szomszédos éttermi konyha, nagyméretű munkafelületével, szükség esetén konyha-étkezőként vagy stúdióként is használható. A privát nappali a második emeleten kezdődik. A világos, tágas

szobák barátságos légkört teremtenek: az egyik hálósobához zuhanyzós fürdoszoba tartozik, a másik hálósobához mosdó, a fő fürdoszobában pedig zuhanyzó-kád kombináció található. Az osztott szintes emeleten egy nagy, világos helyiség található, ahonnan egy fedett erkélyre lehet kijutni, és számos felhasználási lehetőséget kínál – nappaliként, stúdióként, irodaként vagy privát pihenőhelyként. A tetőtér további rugalmas teret biztosít. A tetőre akár 15 kW-os napelemes rendszer is könnyen telepíthető, így az utcáról láthatatlan marad. Ez az ingatlan kivételes rugalmasságával lenyugözo: Jelenleg étteremként használják, de szakértoi szakértelemmel átalakítható tisztán lakóházzá, többgenerációs otthonná vagy kombinált lakó- és kereskedelmi épületté. A két ház szétválasztásának lehetősége további lehetőségeket nyit meg részleges bérbeadásra, befektetésre vagy megosztott használatra. Röviden: Ez az ikerház-komplexum számtalan lehetőséget kínál az élet és a munka egyedülálló ötvözésére, ötvözve a történelmi építészetet a modern igényekkel.

**VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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