

**Bonn / Kessenich**

# Seltene Gelegenheit! Charmantes Stadthaus in Bonn-Kessenich!

**Codice oggetto: 26024007**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 770.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181,25 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 172 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26024007 - 53129 Bonn / Kessenich**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26024007 - 53129 Bonn / Kessenich

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26024007
Superficie netta	ca. 181,25 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1886

Prezzo d'acquisto	770.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

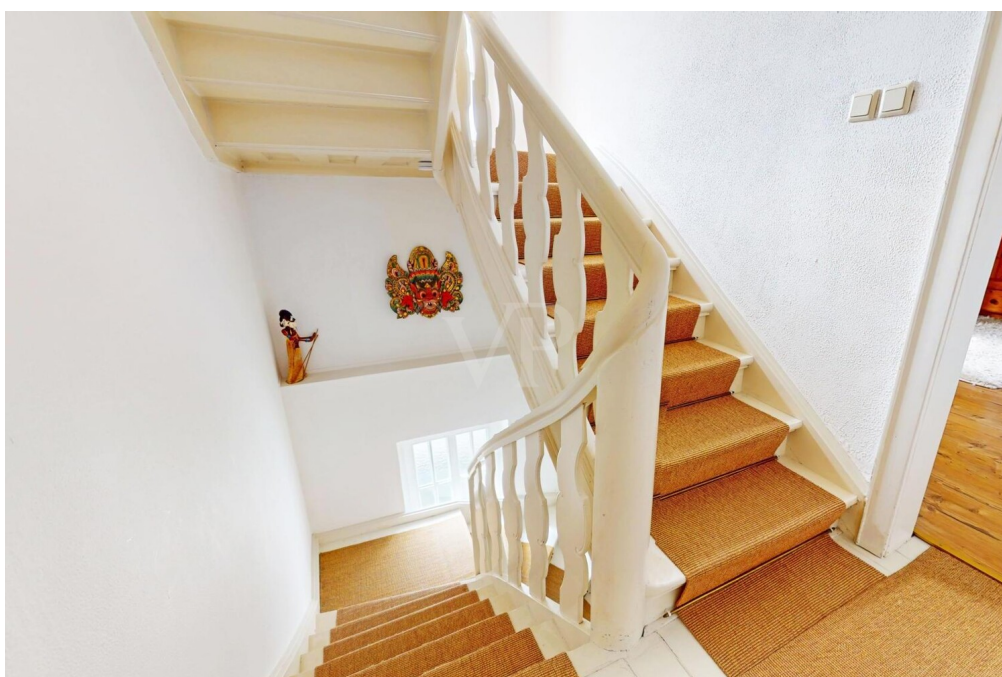
Codice oggetto: 26024007 - 53129 Bonn / Kessenich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	180.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.05.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1886

Codice oggetto: 26024007 - 53129 Bonn / Kessenich

## La proprietà



Codice oggetto: 26024007 - 53129 Bonn / Kessenich

## La proprietà



Codice oggetto: 26024007 - 53129 Bonn / Kessenich

## La proprietà



Codice oggetto: 26024007 - 53129 Bonn / Kessenich

## Planimetrie



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



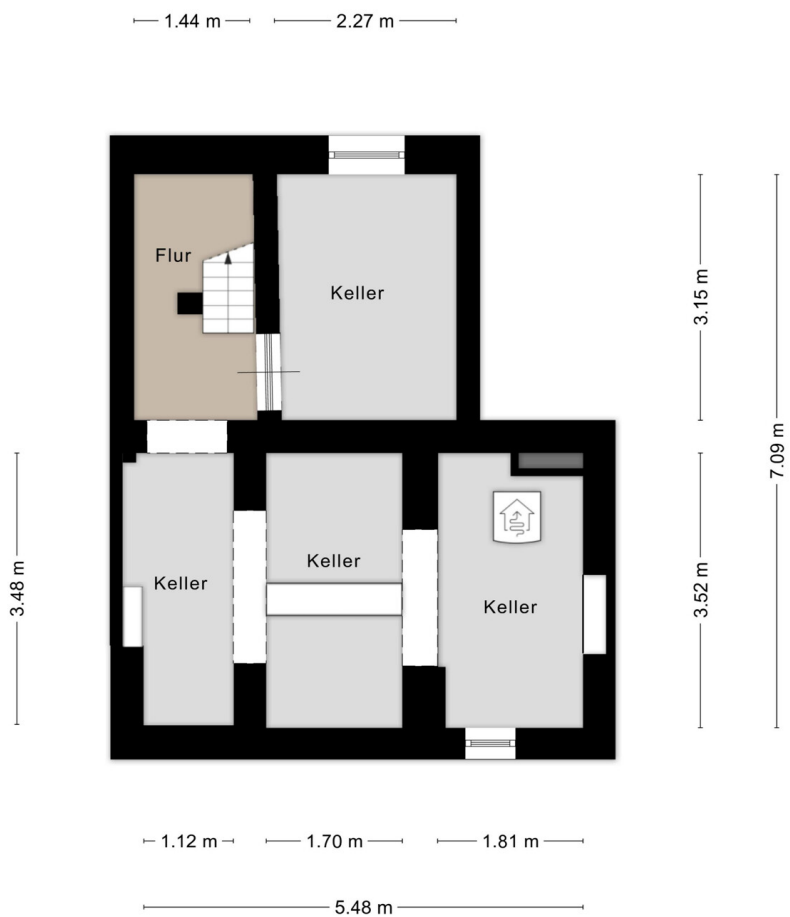
Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26024007 - 53129 Bonn / Kessenich**

## Una prima impressione

Dieses charmante Stadthaus aus ca. dem Jahr 1886/1932 vereint historischen Charakter mit großzügigen Raumverhältnissen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen oder eine attraktive Kapitalanlage.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein zweites Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Jede Etage überzeugt mit jeweils zwei großzügig geschnittenen Zimmern, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Erdgeschoss verfügt zusätzlich über eine Küche. Von hier aus gelangen Sie ebenso wie über den Eingangsbereich in den Innenhof, was eine flexible Nutzung und kurze Wege ermöglicht.

Die oberen Etagen – Obergeschoss, zweites Obergeschoss sowie das Dachgeschoss – sind jeweils mit Tageslichtbädern ausgestattet und bieten somit einen angenehmen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight stellt das Dachgeschoss dar: Neben einem zusätzlichen, geräumigen Abstellraum verfügt diese Ebene über einen Zugang zu einem großzügigen Balkon, der einen schönen Ausblick bietet und zum Verweilen einlädt.

Der Innenhof bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ob als Terrasse, grüner Rückzugsort oder geselliger Außenbereich – hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Das

Grundstück wird von zwei Parteien gemeinschaftlich gehalten, nachdem eine der ursprünglich darauf befindlichen Immobilien vor einigen Jahren verkauft wurde. Jeder Eigentümer nutzt ausschließlich den ihm zugeordneten Grundstücksanteil. Aktuell ist die Immobilie vermietet und generiert eine jährliche Nettokaltmiete von 21.600 €.

Grundsätzlich bietet die Immobilie auch die Möglichkeit zur Eigennutzung. In diesem Fall wäre die bestehende Vermietung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben entsprechend zu beenden. Insgesamt bietet dieses historische Stadthaus eine attraktive Kombination aus Charme, Raumangebot und stabilem Ertragspotenzial in urbaner Lage.

**Codice oggetto: 26024007 - 53129 Bonn / Kessenich**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Bonner Stadtteil Bonn-Kessenich, der sich durch seine gewachsene Struktur, seine zentrale Lage sowie eine hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Kessenich zählt zu den gefragten Wohnlagen in Bonn und verbindet urbanes Leben mit einem angenehmen Wohnumfeld.

Für Familien besonders attraktiv ist das vielfältige Angebot an Kindertagesstätten und Bildungseinrichtungen. Mehrere Kindergärten sowie Grundschulen befinden sich im direkten Umfeld. Weiterführende Schulen sind sowohl in Kessenich selbst als auch in den angrenzenden Stadtteilen und der Bonner Innenstadt schnell erreichbar, was kurze Wege im Alltag garantiert.

Die Verkehrsanbindung ist als ausgezeichnet zu bezeichnen. Die Bonner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Auch der öffentliche Personennahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Bonner Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in umliegende Stadtteile und Regionen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in großer Vielfalt vorhanden. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Fachgeschäfte und gastronomische Einrichtungen.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls sehr gut. Zahlreiche Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie Apotheken sind im Stadtteil ansässig. Darüber hinaus befinden sich mehrere Krankenhäuser und medizinische Einrichtungen in der näheren

Umgebung.

Insgesamt überzeugt Bonn-Kessenich durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, die zentrale Lage sowie die hohe Lebensqualität und stellt damit einen idealen Wohnstandort für unterschiedlichste Lebenskonzepte dar.

**Codice oggetto: 26024007 - 53129 Bonn / Kessenich**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26024007 - 53129 Bonn / Kessenich**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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