



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche in der Bonner Innenstadt



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBON_352	<b>Stand vom:</b>	02.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Anlage	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Ort:</b>	53111 Bonn	<b>Wohnfläche:</b>	169,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	246,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	997.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-03-20
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1955
<b>Wertklasse:</b>	H	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	265.50 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Bonn	<b>Name:</b>	Roman M. Mainka
<b>Straße:</b>	Bundeskanzlerplatz 2d	<b>Ort:</b>	53113 Bonn
<b>Telefon:</b>	0228 93393533	<b>E-Mail:</b>	roman.mainka@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die im Jahr 1955 erbaute Immobilie verfügt über drei 2-Zimmer-Wohnungen im 1. - 3. OG, welche sich jeweils über ca. 56 m<sup>2</sup> bzw. 57 m<sup>2</sup> erstrecken, sowie ein wohnraumähnlich ausgebautes 4. OG von ca. 51 m<sup>2</sup> und bieten allesamt ein angenehmes Wohnkonzept. Die durchdachte und WG-taugliche Raumaufteilung schafft ein harmonisches Ambiente, welches Komfort mit Gemütlichkeit vereint. Große Fensterfronten, zum Großteil doppel-, aber vereinzelt auch einfachverglast, fluten die Räume mit natürlichem Licht und sorgen für angenehmes Wohlbefinden, während die Balkone zur Rückseite eine eigene Ruheoase in der lebhaften Umgebung bieten. Zudem verfügen alle Wohnungen über eine Wohnküche, die zu geselligen Abenden einlädt und die Attraktivität der Wohnungen unterstreicht. Die leerstehende und sanierungsbedürftige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bietet eine erstklassige Möglichkeit für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über eine Fläche von ca. 77 m<sup>2</sup>.

Soll-Mieteinnahmen: 63.534,00 € p.a.

Sichern Sie sich Ihre Investition in die Zukunft in zentraler Lage von Bonn und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Das Team von KENSINGTON Bonn freut sich über Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage:

---

Das angebotene Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche liegt in einer der begehrtesten City-Lagen, umgeben von belebten Straßen, charmanten Cafés, hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten und einer exzellenten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Attraktivität dieser Lage ist unbestreitbar – ein wahrer Hotspot für Investitionen in die Zukunft.

## Ausstattung:

---

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr: 1955
- leerstehende und sanierungsbedürftige Gewerbefläche im EG (ca. 77 m<sup>2</sup>)
- 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG (ca. 57 m<sup>2</sup>) mit Terrasse, vermietet
- 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG (ca. 56 m<sup>2</sup>) mit Balkon, vermietet
- 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG (ca. 56 m<sup>2</sup>) mit Balkon, leerstehend
- wohnraumähnlich ausgebautes 4. OG (ca. 51 m<sup>2</sup>) mit Balkon
- Badezimmer mit Badewanne im 1. - 3. OG
- Badezimmer mit Dusche im 4. OG
- große Fenster (zum Großteil doppel-, aber vereinzelt auch einfachverglast) in allen Wohnräumen
- Gas-Zentralheizung aus 2021
- voll unterkellert

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Immobilie steht Ihnen Herr Roman M. Mainka unter der Rufnummer 0228 933 935 33 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-bonn.com](http://www.kensington-bonn.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

## Bilder

---

Balkon - 3. OG



Wohnzimmer - 3. OG



Wohnküche - 3. OG



Badezimmer - 3. OG



Schlafzimmer - 3. OG



Diele - 3. OG



Balkon - 4. OG



Wohnzimmer - 4. OG



Küche - 4. OG



Badezimmer - 4. OG



Schlafzimmer - 4. OG



Diele - 4. OG



Gewerbereinheit



Gewerbereinheit



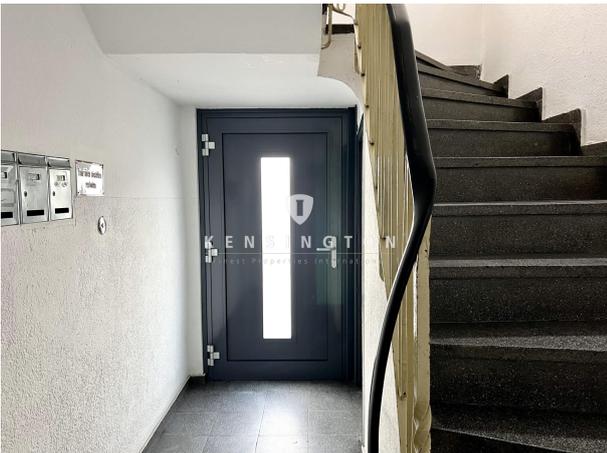
Gewerbeeinheit



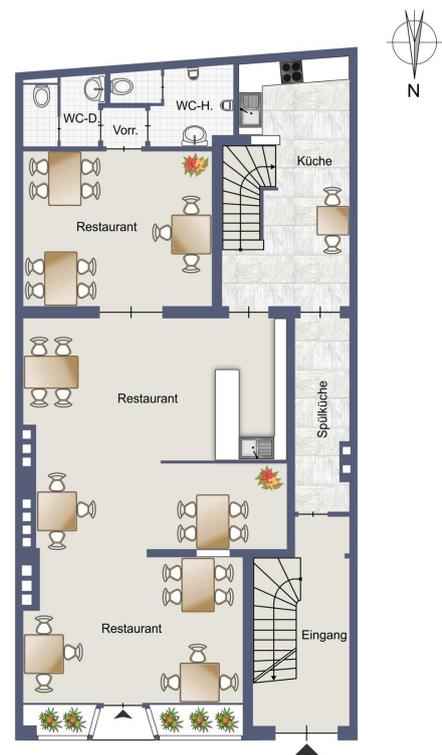
Küche - Gewerbeeinheit



Hauseingang



EG



1.-4. OG

