DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 65471-115-19ZFH

53115 BONN

Südstadt Bonn: stilvolles Gründerzeit Zweifamilienhaus in bestem Zustand

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 216 m²	ca. 257 m²	8	1.420.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.420.000 €**
Wohnfläche	**ca. 216 m²**
Zimmer	**8**
Grundstücksfläche	**ca. 257 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Baujahr	**1902**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Gepflegt**
Denkmalschutzobjekt	**Ja**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**4**
Schlafzimmer	**2**

Badezimmer	**2**
Balkone	**3**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Bidet**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Dielen**
Gäste-WC	**Ja**
Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Fernwärmeheizung**
Energieausweis	**laut Gesetz nicht erforderlich**

Abraham Saleem
Tel. 0228 96488 11
saleem@bonaccura.de



Treppenhaus

Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1902 befindet sich in begehrter Lage der Bonner Südstadt,
Einem der beliebtesten und traditionsreichsten Wohnviertel Bonns. Das Viertel zeichnet sich durch seine historische Architektur, die gewachsene Nachbarschaft sowie eine vielfältige Auswahl an Cafés, Bars, Restaurants und kleinen Geschäften aus.

Mit einer Wohnfläche von ca. 216 m², verteilt auf fünf Geschosse, bietet die Immobilie ein außergewöhnliches Raumangebot und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die denkmalgeschützte Fassade unterstreicht den historischen Charakter des Hauses, während mehrere Balkone, eine großzügige Terrasse mit Garten und eine begrünte Dachterrasse attraktive Rückzugsorte im Freien schaffen.

Im Kellergeschoss stehen zwei separate Abstellräume zur Verfügung, die ausreichend Platz für Vorräte, Haushaltsgegenstände und saisonale Utensilien bieten.
Ergänzt wird das Raumangebot durch einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum, der sich ideal für Freizeitaktivitäten oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eignet. Ein separater Waschraum schafft darüber hinaus optimale Voraussetzungen für die Wäschepflege .

Ein besonderes Merkmal ist die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von 71 m² im Erdgeschoss, die über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC sowie eine kleine Küche mit integriertem Essbereich verfügt. Die Einliegerwohnung ist derzeit vermietet und bietet somit eine attraktive Möglichkeit zur Erzielung laufender Mieteinnahmen.

Das Erdgeschoss überzeugt durch ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer, das eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Arbeitszimmer sowie eine kleine, stilvoll Küche.
Im rückwärtigen Bereich des Hauses befindet sich der Zugang zur großzügigen Terrasse . Von hier aus eröffnet sich der Blick auf

Abraham Saleem
Tel. 0228 96488 11
saleem@bonaccura.de

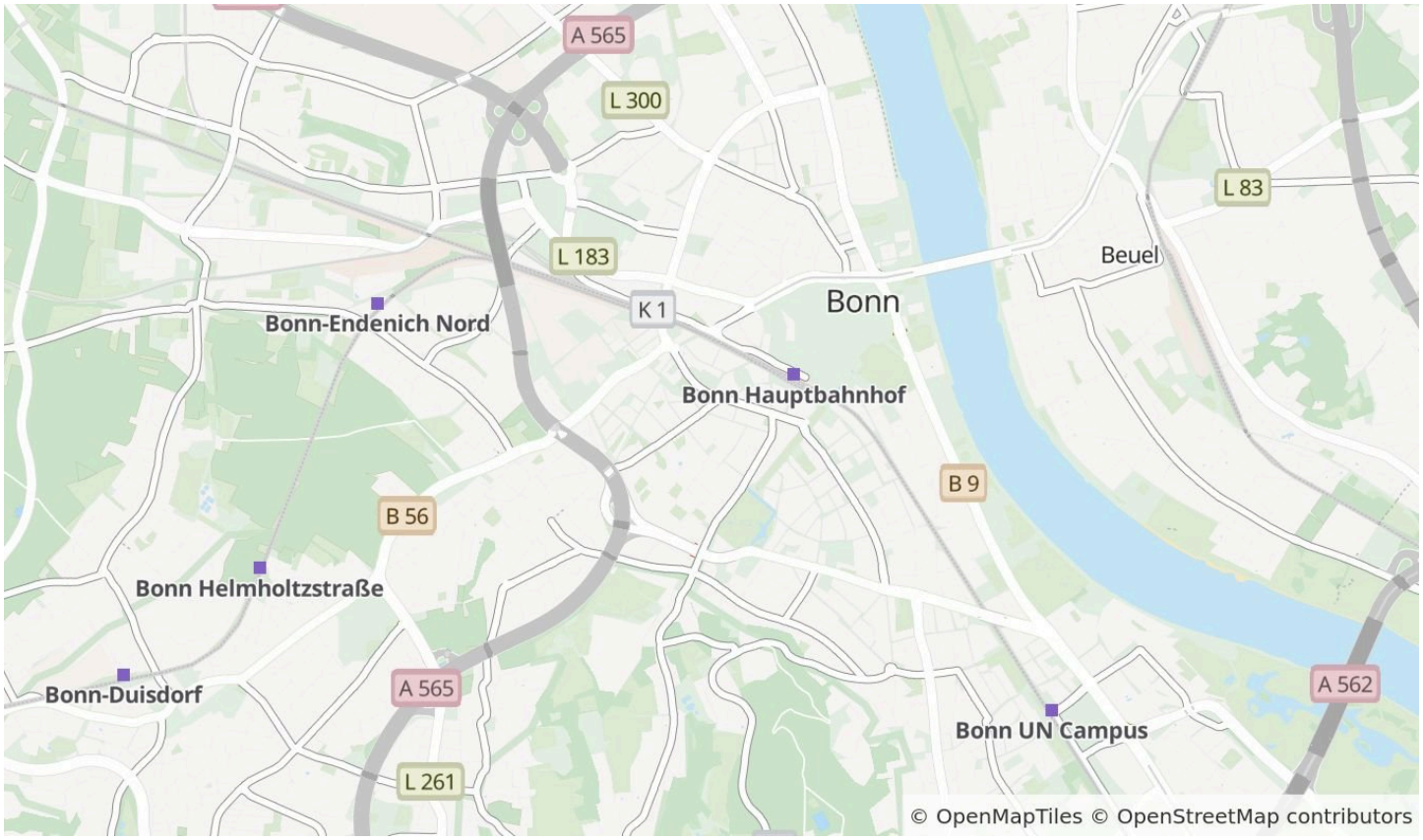
den schönen Garten, der einen attraktiven Rückzugsort im Grünen bietet und zum Entspannen sowie zum Verweilen im Freien einlädt.

Im 1. OG bietet das Wohnzimmer direkten Zugang zu einem Balkon auf der Gartenseite, der einen schönen Blick in den rückwärtigen Außenbereich ermöglicht.
Ergänzt wird diese Etage durch ein separates Arbeitszimmer sowie eine Küche, die unmittelbar an das Esszimmer angrenzt. Vom Esszimmer aus gelangt man auf einen weiteren Balkon zur Straßenseite mit Ausbklick auf die Bonner Südstadt.
Ein separates, kleines Gäste WC vervollständigt das Raumangebot dieser Etage.

Das zweite Obergeschoss bietet einen komfortablen privaten Rückzugsbereich. Hier befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein großzügiger Ankleideraum, der direkt an das geräumige Badezimmer angrenzt und eine praktische Verbindung zwischen Schlaf- und Badbereich schafft. Das große Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung, bestehend aus einer modernen Eckdusche, einer Badewanne sowie einem WC mit Bidet.
Das Raumangebot im 2. Obergeschoss wird durch eine begrünte Dachterrasse harmonisch abgerundet.

Ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer bildet das Herzstück des 3. Obergeschosses und bietet direkten Zugang zu einem weiteren, seitlich am Wohnhaus gelegenen Balkon.

Abraham Saleem
Tel. 0228 96488 11
saleem@bonaccura.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das charmante Zweifamilienhaus befindet sich in begehrter Wohnlage der Bonner Südstadt, einem der traditionsreichsten und beliebtesten Wohnviertel Bonns. Das Viertel zeichnet sich durch seine historische Architektur, stilvolle Altbauten und ein lebendiges, zugleich angenehmes Wohnumfeld aus.

Die zentrale Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Zahlreiche Cafés, Bars, Restaurants und individuelle Geschäfte prägen das Straßenbild und laden zum Verweilen ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter EDEKA, DM Drogerie Markt und REWE, befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen, Schulen und Kindertagesstätten.

Auch kulturell und landschaftlich hat die Umgebung viel zu bieten. Der nahegelegene Botanische Garten der Universität Bonn lädt mit seiner vielfältigen Pflanzenwelt und seinen gepflegten Gartenanlagen zu erholsamen Spaziergängen ein. Darüber hinaus unterstreichen die Nähe zur Universität Bonn und die kurzen Wege in die Innenstadt die Attraktivität dieses Wohnstandorts.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In der näheren Umgebung verkehren mehrere Buslinien, darunter die Linien 600, 601, 602, 603, 631 und N6. Ergänzt wird das Angebot durch die Straßenbahnlinien 61 und 62, die eine bequeme und schnelle Verbindung zur Bonner Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in weitere Stadtteile ermöglichen.

Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Über die nahegelegene A565 und A555 sind umliegende Städte und Gemeinden gut erreichbar. Der Flughafen Köln/Bonn ist über die Autobahnen A565 und A59 ebenfalls angebunden.

Insgesamt verbindet die Bonner Südstadt historischen Charme, urbanes Leben und eine hervorragende Infrastruktur und bietet damit eine attraktive Wohnlage für alle, die das besondere Ambiente eines gewachsenen Stadtviertels schätzen.

Abraham Saleem
Tel. 0228 96488 11
saleem@bonaccura.de



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG

Abraham Saleem

Tel. 0228 96488 11

saleem@bonaccura.de



Küche Einliegerwohnung EG



Terasse

Abraham Saleem

Tel. 0228 96488 11

saleem@bonaccura.de



Küche 1.OG



Esszimmer 1.OG

Abraham Saleem

Tel. 0228 96488 11

saleem@bonaccura.de



Wohnzimmer 1.OG



Balkon 1.OG

Abraham Saleem

Tel. 0228 96488 11

saleem@bonaccura.de



Arbeitszimmer 2.OG



Treppenhaus: 1.0G

Abraham Saleem

Tel. 0228 96488 11

saleem@bonaccura.de



Ankleide 2.OG



Bad 2.OG

Abraham Saleem

Tel. 0228 96488 11

saleem@bonaccura.de



Schlafzimmer 2.OG

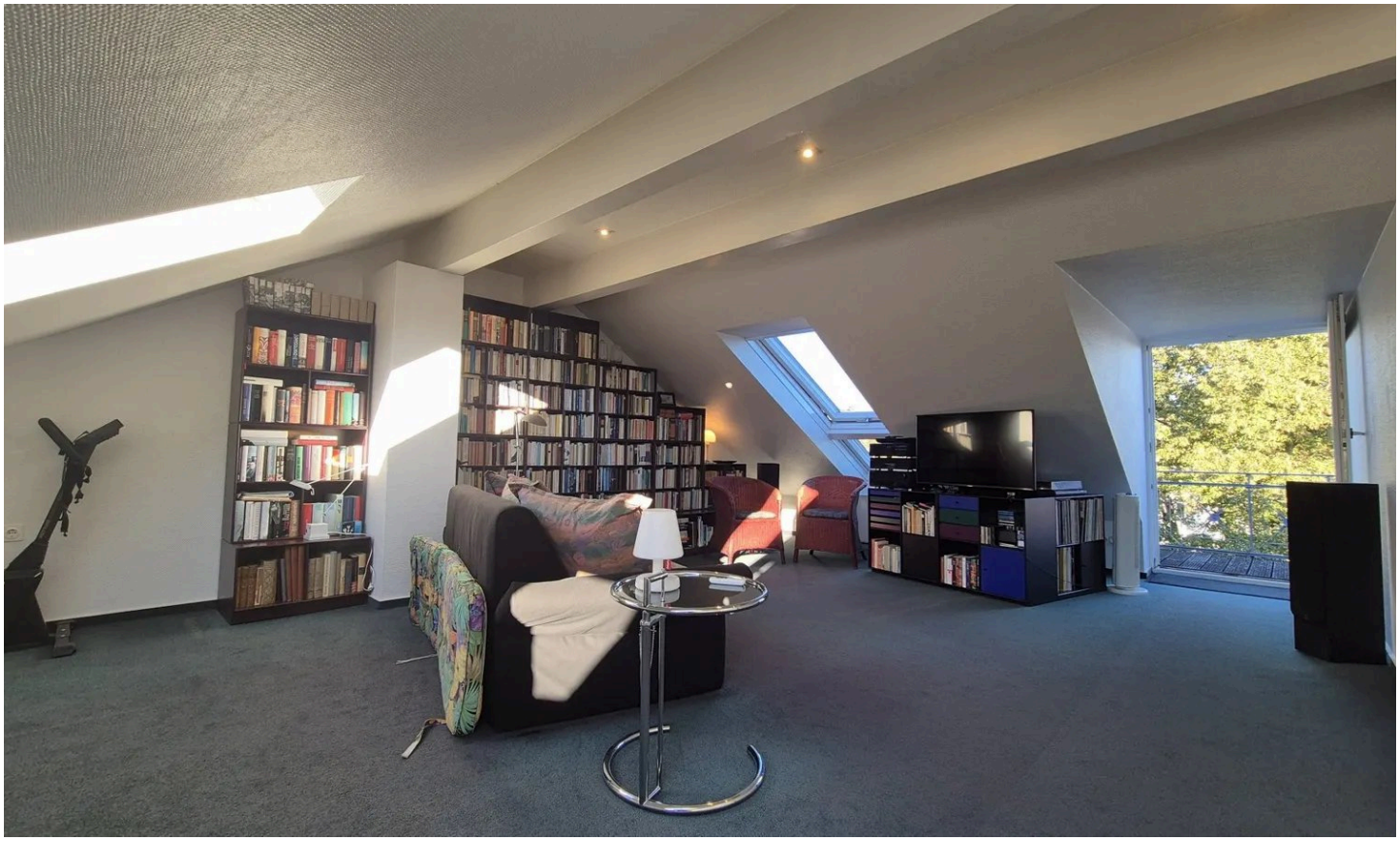


Hobbyraum DG

Abraham Saleem

Tel. 0228 96488 11

saleem@bonaccura.de



Hobbyraum DG

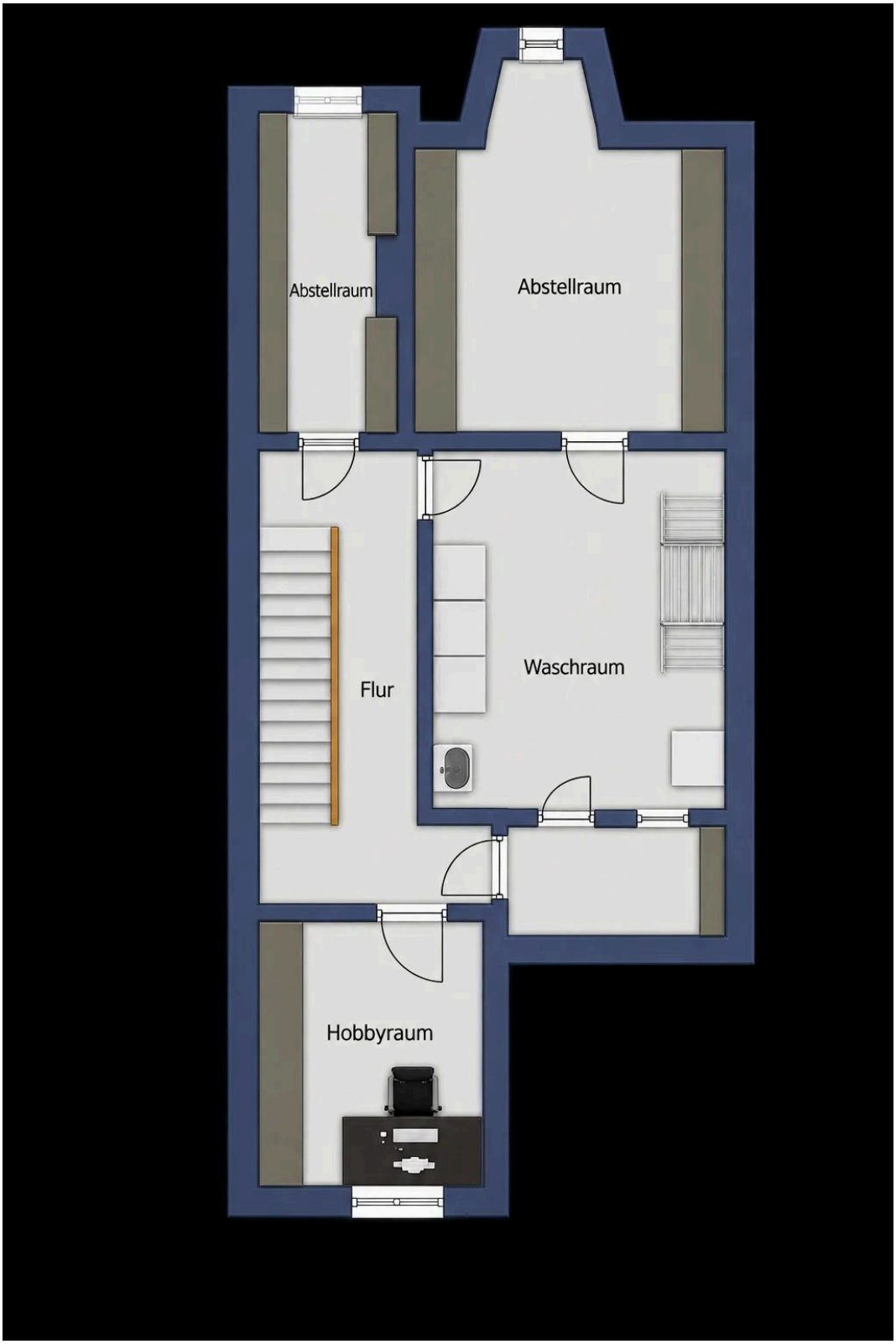


Dachterrasse

Abraham Saleem

Tel. 0228 96488 11

saleem@bonaccura.de



Grundriss KG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Abraham Saleem
Tel. 0228 96488 11
saleem@bonaccura.de



Grundriss EG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Abraham Saleem
Tel. 0228 96488 11
saleem@bonaccura.de



Grundriss 2.OG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Abraham Saleem
Tel. 0228 96488 11
saleem@bonaccura.de



Grundriss DG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Abraham Saleem
Tel. 0228 96488 11
saleem@bonaccura.de

Ausstattung

— Begehrte Wohnlage in der Bonner Südstadt mit historischem Altbaucharme und gewachsenem Wohnumfeld

— Cafés, Bars, Restaurants und individuelle Geschäfte in der näheren Umgebung

— Zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit der Bonner Innenstadt und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten

— Historisches Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1902 mit denkmalgeschützter Fassade

— Ca. 216 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Wohngeschosse und einen Keller

— Drei Balkone mit Blick auf den Garten und die Bonner Südstadt

— Großzügige Terrasse mit Zugang zum Garten

— Begrünte Dachterrasse als zusätzlicher Außenbereich

— Einliegerwohnung im Erdgeschoss, derzeit vermietet

— Separate Wohn- und Arbeitsbereiche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

— Geräumiges Badezimmer mit Eckdusche, Badewanne und Bidet

— Hochwertige Bulthaupt-Einbauküche kann ggf. mit übernommen werden

— Separater Waschraum sowie Hobby- und Abstellräume im Kellergeschoss

Abraham Saleem
Tel. 0228 96488 11
saleem@bonaccura.de



Ihr Ansprechpartner

Abraham Saleem

BONACCURA GmbH

Telefon: 0228 96488 11

E-Mail: saleem@bonaccura.de

Diese Immobilie online