DIETRICH IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20014-BN-B-5715**

53117 BONN

# Denkmalgeschütztes Haus mit vier vermieteten Apartments und schönem Innenhof in Bonn-Graurheindorf

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 65,72 m² | ca. 339 m² | 4 | 379.000 € |



Zinshaus/Renditeobjekt reserviert

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **379.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 65,72 m²** |
| Zimmer | **4** |
| Grundstücksfläche | **ca. 339 m²** |
| vermietbare Fläche | **ca. 65,72 m²** |
| Vermietet | **Ja** |
| Baujahr | **1850** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Holz** |
| Denkmalschutzobjekt | **Ja** |
| Dachform | **Satteldach** |

| | |
|---|---|
| Unterkellert | **teilweise** |
| Etagen | **2** |
| Schlafzimmer | **4** |
| Badezimmer | **4** |
| Terrassen | **1** |
| Boden | **Fliesen, Laminat** |
| Käuferprovision | **3,57% inkl. 19% MwSt.** |
| Außenstellplatz · Anzahl | **1** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **laut Gesetz nicht erforderlich** |

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Eingangsbereich außen

## Objektbeschreibung

Dieses denkmalgeschützte Haus mit Fachwerkelementen aus ca. 1850 überzeugt mit historischem Charme und vielseitigem Potenzial. Die Wohnfläche von ca. 66 m² verteilt sich auf zwei Etagen und wird durch einen Gewölbekeller, einen begehbaren Speicher sowie einen Anbau ergänzt. Der uneinsehbare, gepflasterte Innenhof bildet das Herzstück des ca. 339 m² großen Grundstücks und verfügt hinter dem Haus über einen Stellplatz. Ergänzt wird die Liegenschaft durch ein Nebengebäude sowie eine unterkellerte Scheune. Zwischen 2017 und 2019 wurde die Immobilie umfassend modernisiert, unter anderem mit einer neuen Gasheizung, einer Dachsanierung inklusive Dämmung sowie der Neugestaltung des Innenhofs (Investitionen von ca. 135.000 €). Aktuell wird das Objekt als Mietshaus mit vier Studentenappartements genutzt. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen aktuell 1.820,00 € und setzen sich aus je 320,00 € Kaltmiete und 135,00 € Nebenkosten zusammen.

Herr Mike Nowak
Tel. 004922830402870
info@bender-immobilien.de




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

## Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Bonn und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Das Rheinufer ist in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für kurze Wege innerhalb der Stadt Bonn und in die umliegenden Ortschaften. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar. Dank der schnellen Anbindung an das Autobahnnetz profitieren auch Pendler von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Herr Mike Nowak
Tel. 004922830402870
info@bender-immobilien.de



Eingangsbereich innen



Diele

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de




Apartment




Pantryküche

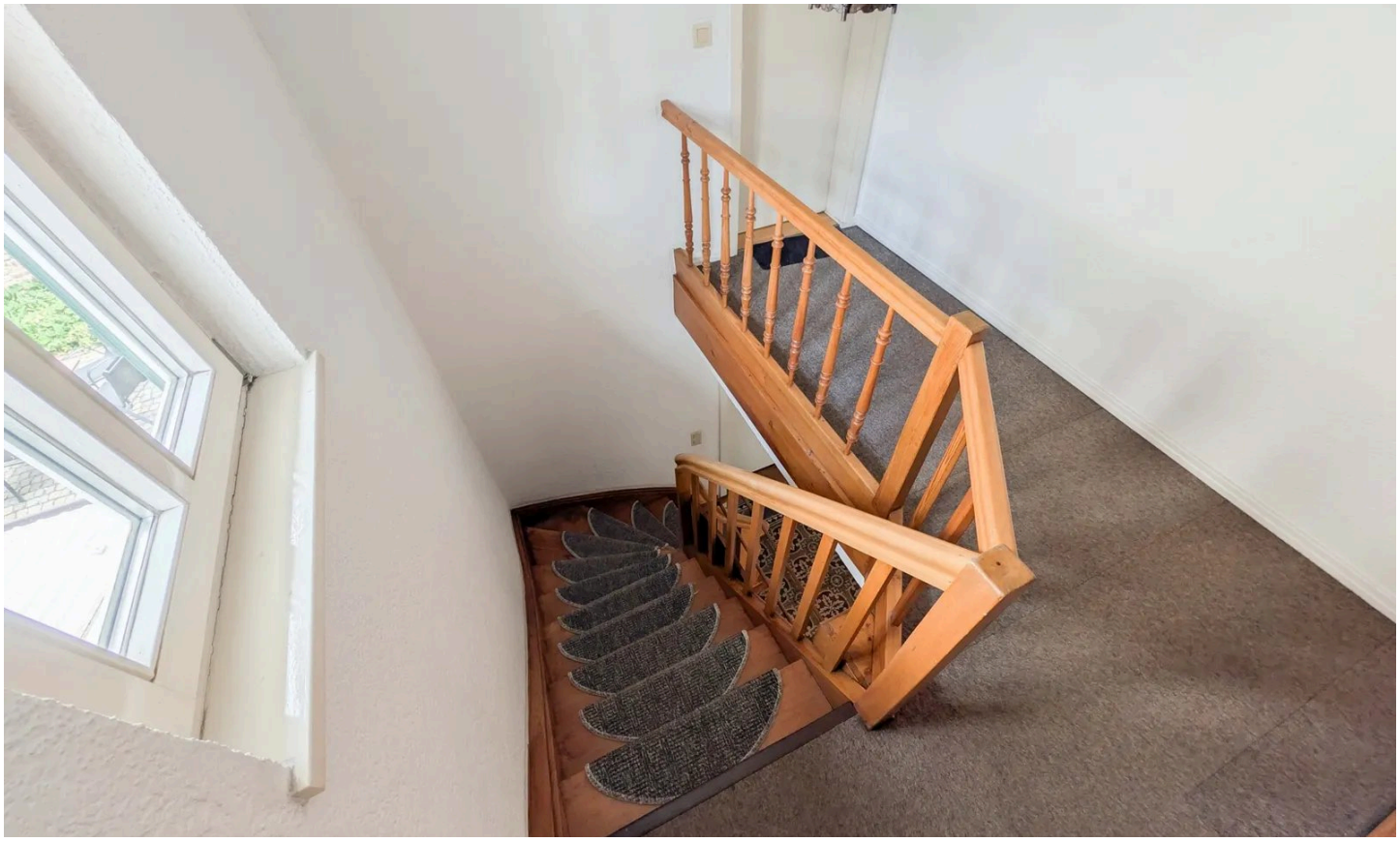
Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de




Badezimmer



Treppe zum OG

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Diele OG



Innenhof

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Sitzgelegenheit

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de

## Ausstattung

— 4 vollvermietete Studentenappartements

— Denkmalschutz

— Gewölbekeller, begehbarer Speicher und Anbau

— Nebengebäude und Scheune

— getätigte Investitionen von ca. 135.000 €

## Sonstiges

Bonn ist keine typische Großstadt – es ist eine Lebensstadt. Für junge Familien bietet die Bundesstadt eine seltene Kombination aus erstklassiger Bildung, internationalem Flair und einer Naturkulisse, die direkt vor der Haustür beginnt. Bonn bietet ein überdurchschnittliches Bildungsangebot. Von bilingualen Kitas über renommierte Gymnasien bis hin zur Exzellenz-Universität. Die Rheinaue ist mehr als nur ein Park; sie ist das Wohnzimmer der Bonner. Mit riesigen Spielplätzen, Bootsverleih und dem berühmten Flohmarkt ist sie der Treffpunkt für Familien am Wochenende. Bonn ist eine Stadt der kurzen Wege. Ein hervorragend ausgebautes Radwegenetz und ein dichter ÖPNV sorgen dafür, dass das Auto oft stehen bleiben kann. Und wenn es doch mal weiter weg gehen soll, sind Köln oder der Flughafen dank der perfekten Autobahnanbindung in weniger als 30 Minuten erreichbar.

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Herr Mike Nowak

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004922830402870

E-Mail: info@bender-immobilien.de


Diese Immobilie online