IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66272-DFW73

53175 BONN / FRIESDORF

Wohnen und Gewerbe vereint – vielseitig nutzbar mit Potenzial *provisionsfrei für Kaufende*

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 75 m²	ca. 97 m²	4	175.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**175.000 €**
Wohnfläche	**ca. 75 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 29 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 97 m²**
Baujahr	**1956**
Kategorie	**Standard**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Balkone	**1**

Gäste-WC	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Gewerbliche Nutzung möglich	**Ja**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**23.08.2036**
Ausstellungsdatum	**24.08.2026**
Endenergiebedarf	**320,9 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Luftbild

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1956 errichtete Haus vereint auf mehreren Ebenen Wohn- und Gewerbeflächen und bietet damit eine interessante Kombination aus unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche von ca. 75 m² verteilt sich auf das Ober- und Dachgeschoss.

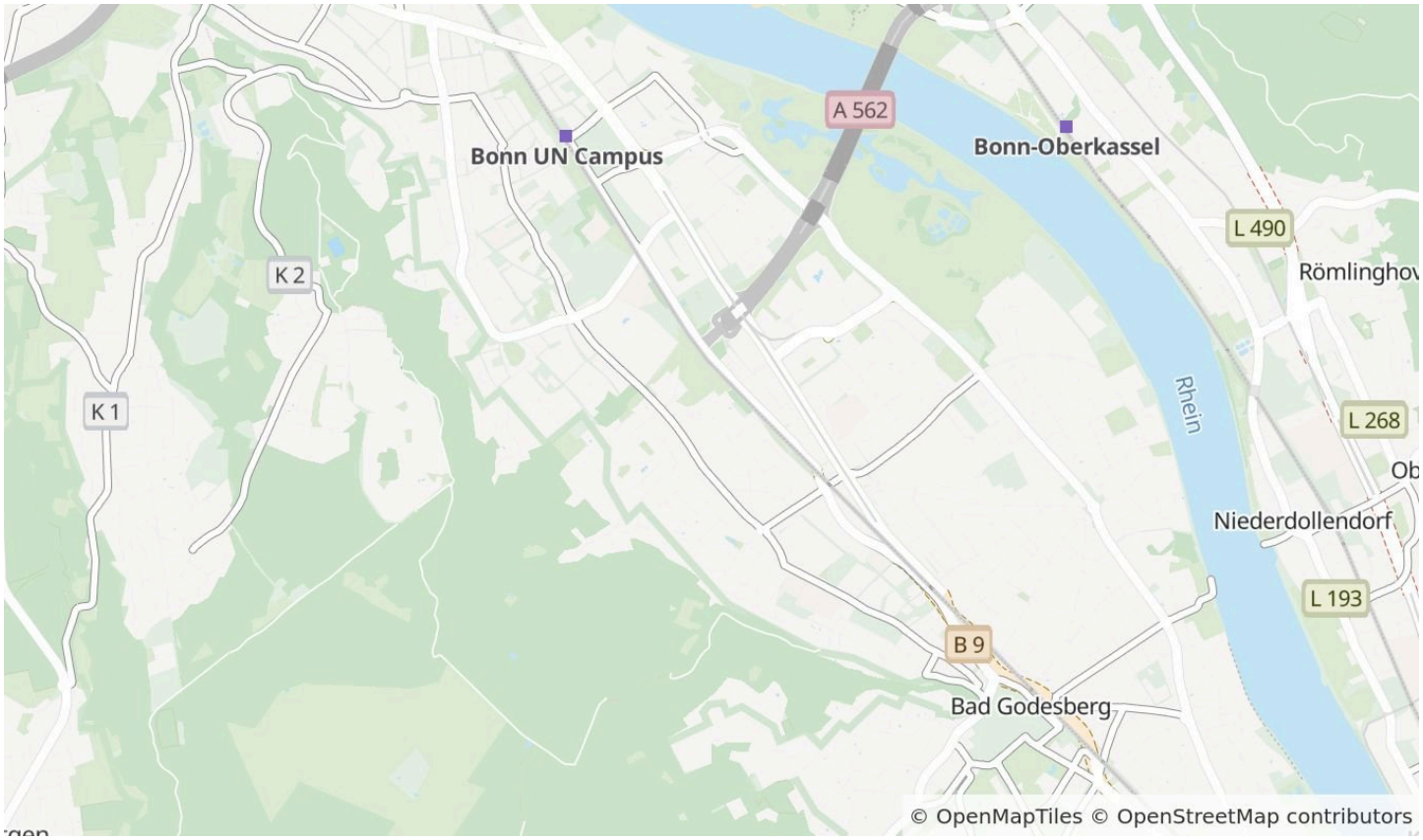
Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Gewerbeeinheit mit einer Fläche von ca. 29 m², die sich aus einer großzügigen Ladenfläche sowie einem angrenzenden Büroraum zusammensetzt. Ergänzt wird die Gewerbeeinheit durch einen Innenhof, der zusätzlichen Freiraum bietet. Die funktionale Raumaufteilung ermöglicht eine klare Gliederung unterschiedlicher Arbeitsbereiche und schafft vielseitige Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung. Die konkrete Zulässigkeit der jeweils vorgesehenen gewerblichen Nutzung ist mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu klären.

Das Obergeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Der großzügige Wohnraum bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und wird durch einen separaten Küchen- und Essbereich ergänzt. Durch die räumliche Aufteilung sind Kochen, Essen und Wohnen angenehm voneinander gegliedert, bleiben zugleich jedoch auf einer Ebene miteinander verbunden. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot. Vom Küchen- und Essbereich besteht zudem Zugang zum Balkon.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken ergänzt diese Etage und macht sie zu einem eigenständigen privaten Rückzugsbereich.

Der Keller bietet zusätzlich zu den 29 m² Nutzfläche im Erdgeschoss weitere Flächen. Neben einem großzügigen Kellerraum ist eine separate Waschküche vorhanden, sodass ausreichend Platz für Vorräte, Hauswirtschaft und Abstellmöglichkeiten zur Verfügung steht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



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

Lagebeschreibung

Bonn-Friesdorf gehört zum Stadtbezirk Bad Godesberg und verbindet eine gewachsene Wohnlage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie wichtigen Arbeits- und Freizeitstandorten im Bonner Süden.

Einkaufsmöglichkeiten und weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Darüber hinaus sind Kindertagesstätten, Schulen, gastronomische Angebote sowie medizinische Einrichtungen im Stadtteil vorhanden und sorgen für eine gute Versorgung im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Über die Stadtbahnhaltestelle Max-Löbner-Straße/Friesdorf bestehen mit den Linien 16 und 63 direkte Verbindungen in Richtung Bonner Innenstadt und Bad Godesberg. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Busverbindungen. Über die nahegelegene B9 sowie die A562 besteht zudem eine gute Anbindung an das Bonner Stadtgebiet und das regionale Straßennetz.

Das Bonner Bundesviertel mit dem UN-Campus sowie zahlreichen Behörden, Unternehmen und internationalen Einrichtungen ist ebenso gut erreichbar wie die Rheinaue und das Zentrum von Bad Godesberg. Auch die Bonner Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw gut angebunden.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Grün- und Naherholungsflächen in und um Friesdorf an. Neben der Rheinaue eröffnet insbesondere der westlich gelegene Kottenforst vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren, Wandern und für Aktivitäten im Grünen.

Insgesamt verbindet die Lage eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung mit einem gewachsenen Wohnumfeld und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten. Damit eignet sie sich insbesondere für Berufstätige, Pendler und Familien, die stadtnah wohnen und zugleich von einem grünen Umfeld profitieren möchten.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Luftbild

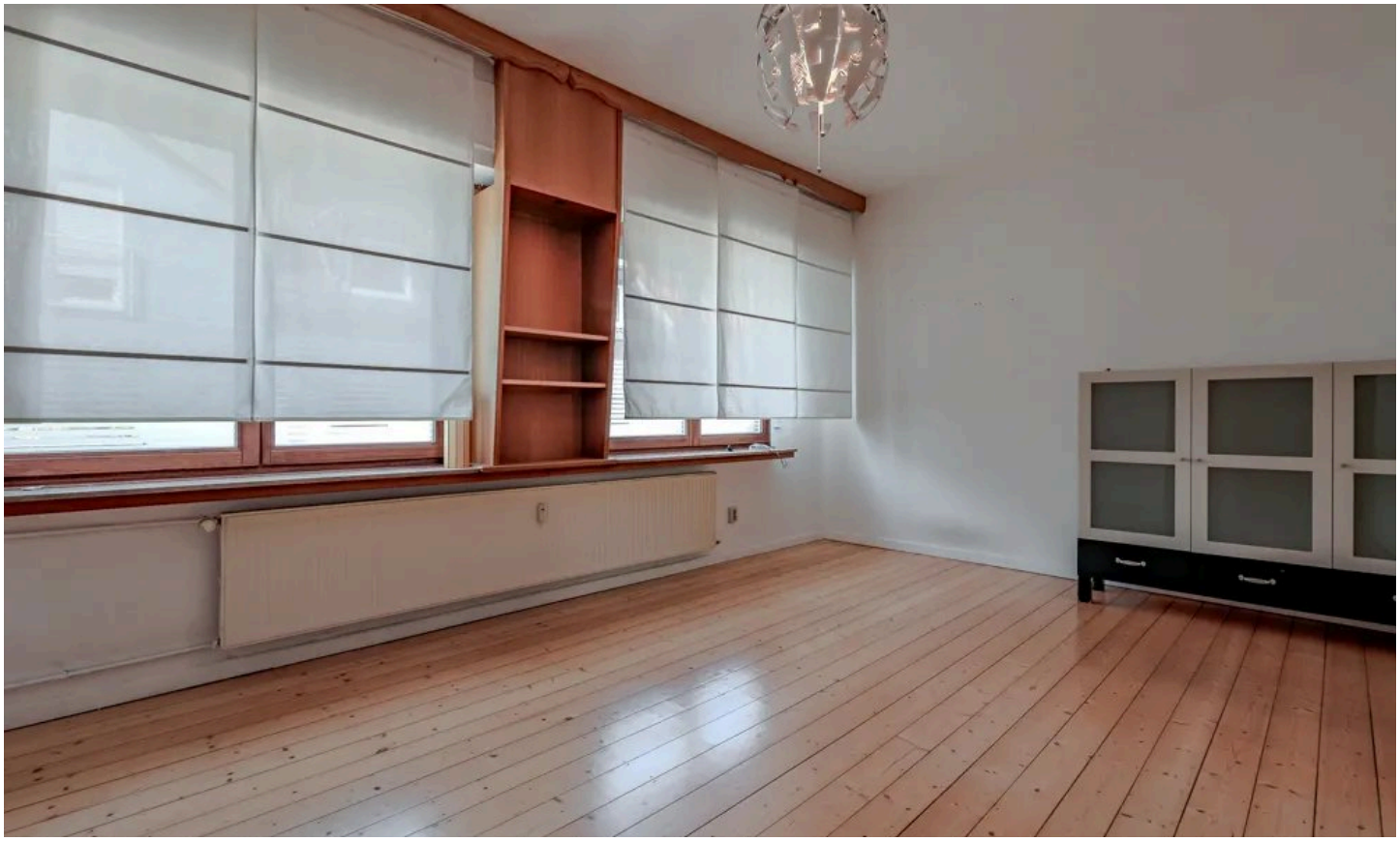


Eingangsbereich

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Wohnbereich Obergeschoss



Wohnbereich Obergeschoss

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Küche mit Essbereich Obergeschoss

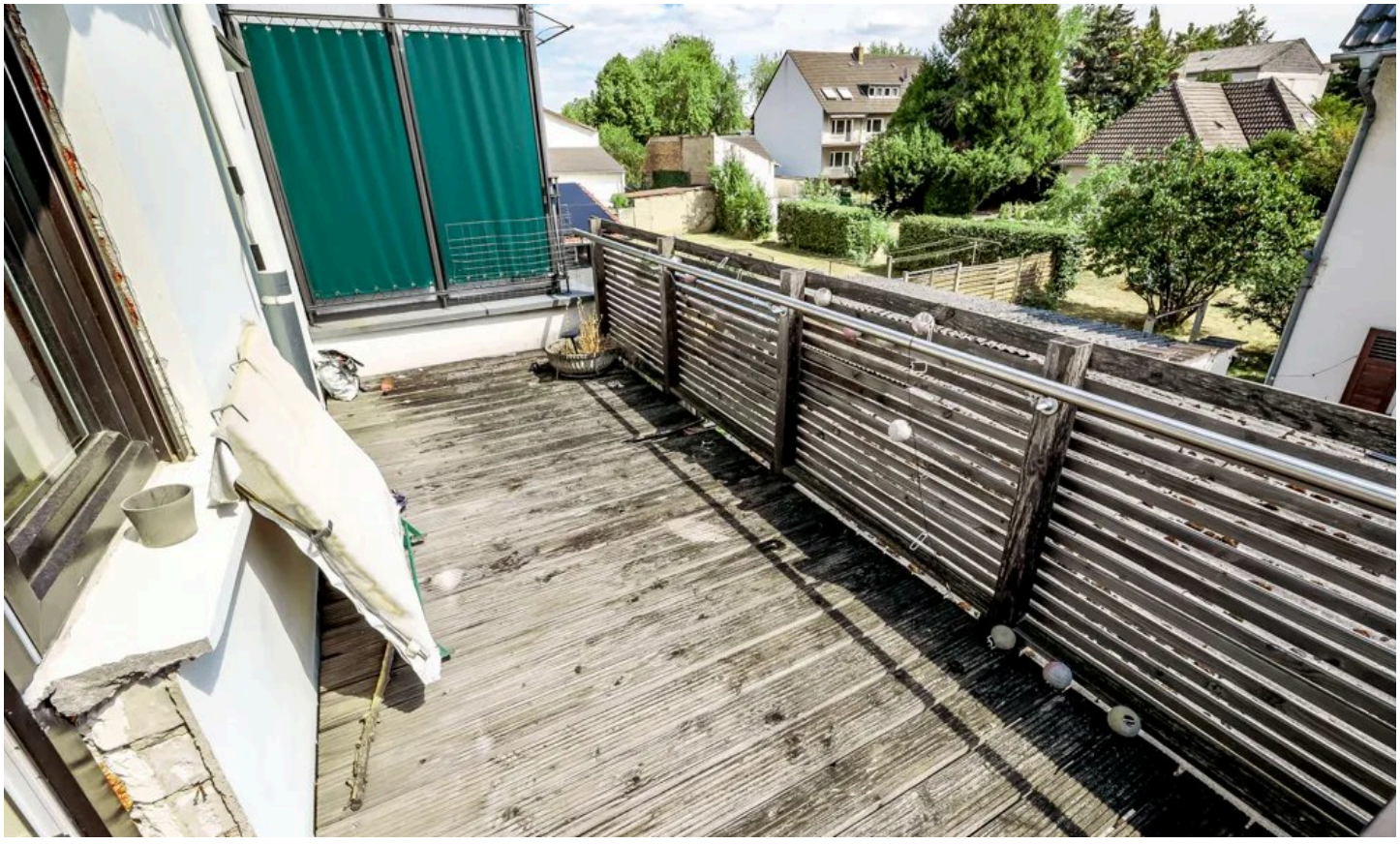


Küche mit Essbereich Obergeschoss

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Gäste-WC Obergeschoss



Balkon Obergeschoss

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Diele Dachgeschoss



Zimmer 2 Dachgeschoss

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Badezimmer Dachgeschoss



Zimmer 3 Dachgeschoss

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Erdgeschoss Ladenlokal

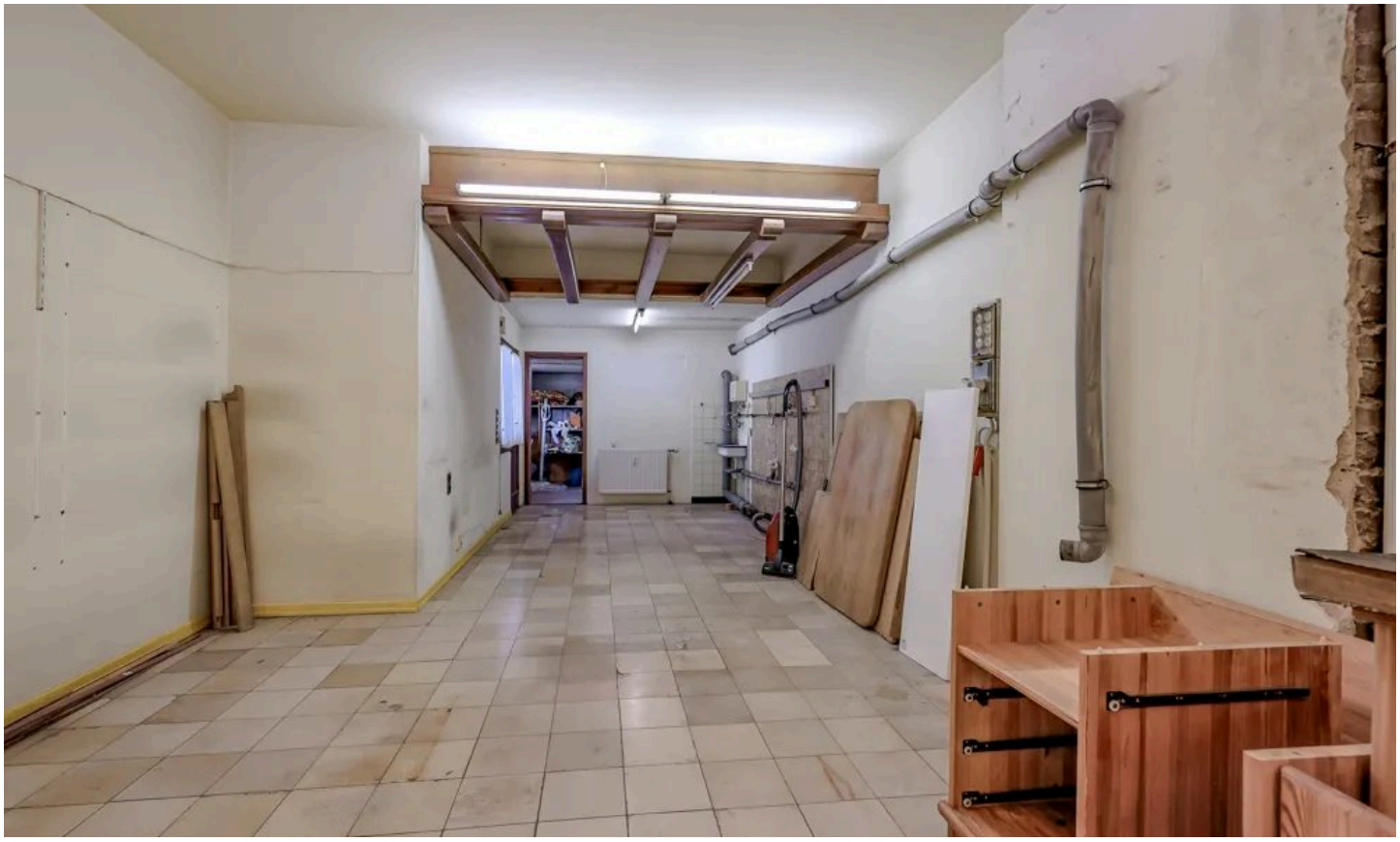


Erdgeschoss Ladenlokal

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Erdgeschoss Ladenlokal



Erdgeschoss Ladenlokal

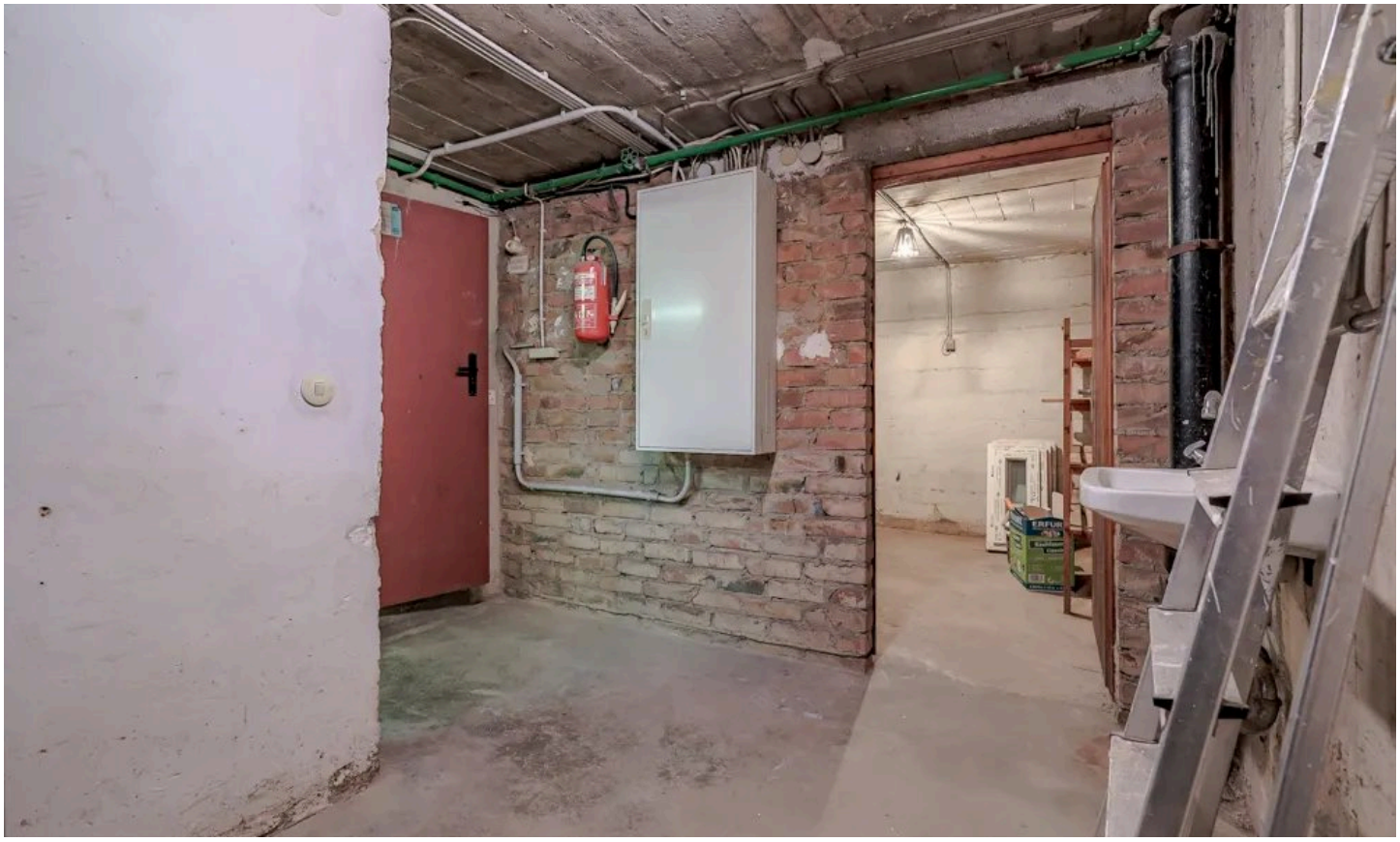
Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Kellergeschoss



Kellergeschoss

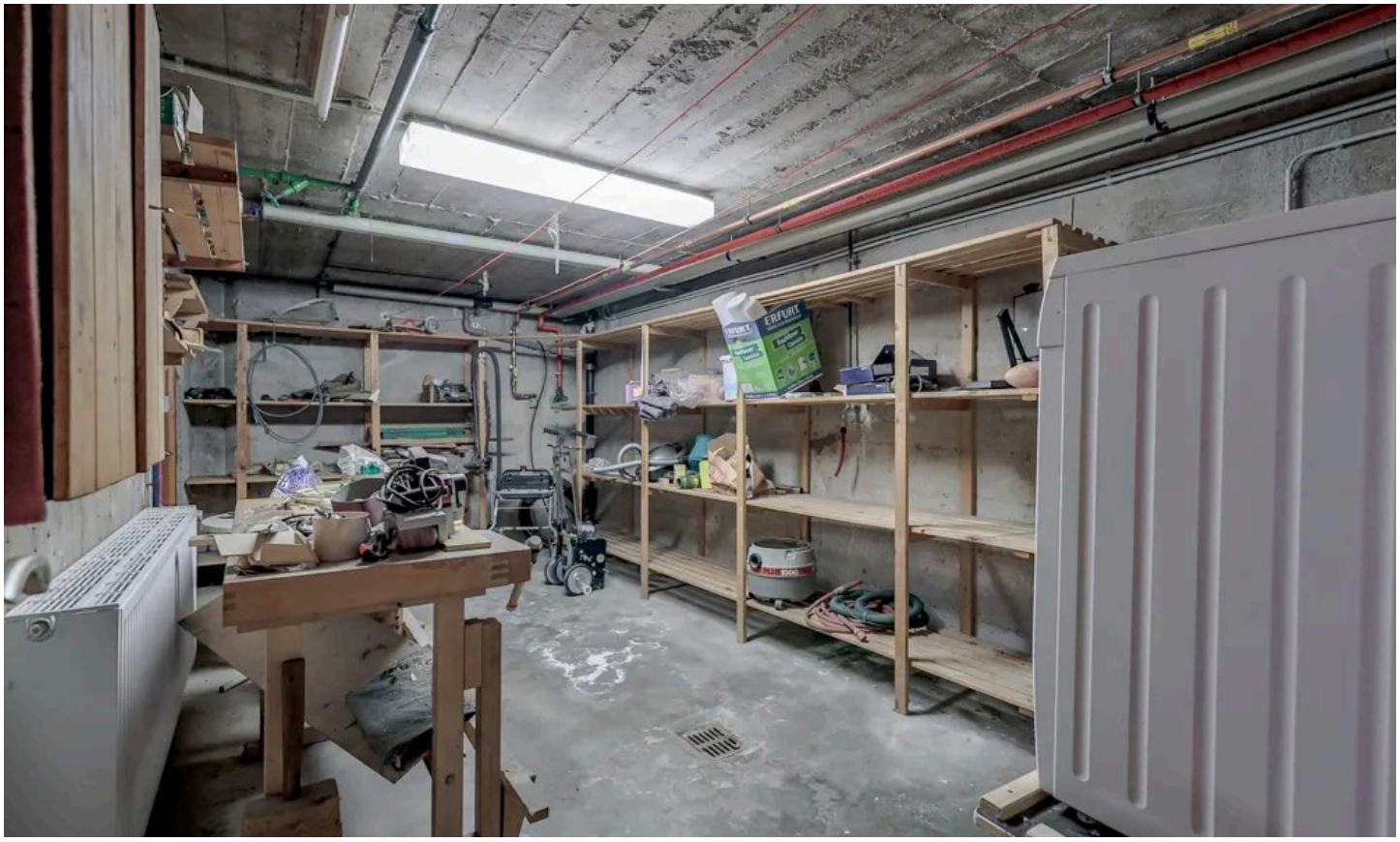
Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Raum 1 Kellergeschoss



Raum 2 Kellergeschoss

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Friesdorf Luftbild

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Erdgeschoss Ladenlokal

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Grundriss-Skizze Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de

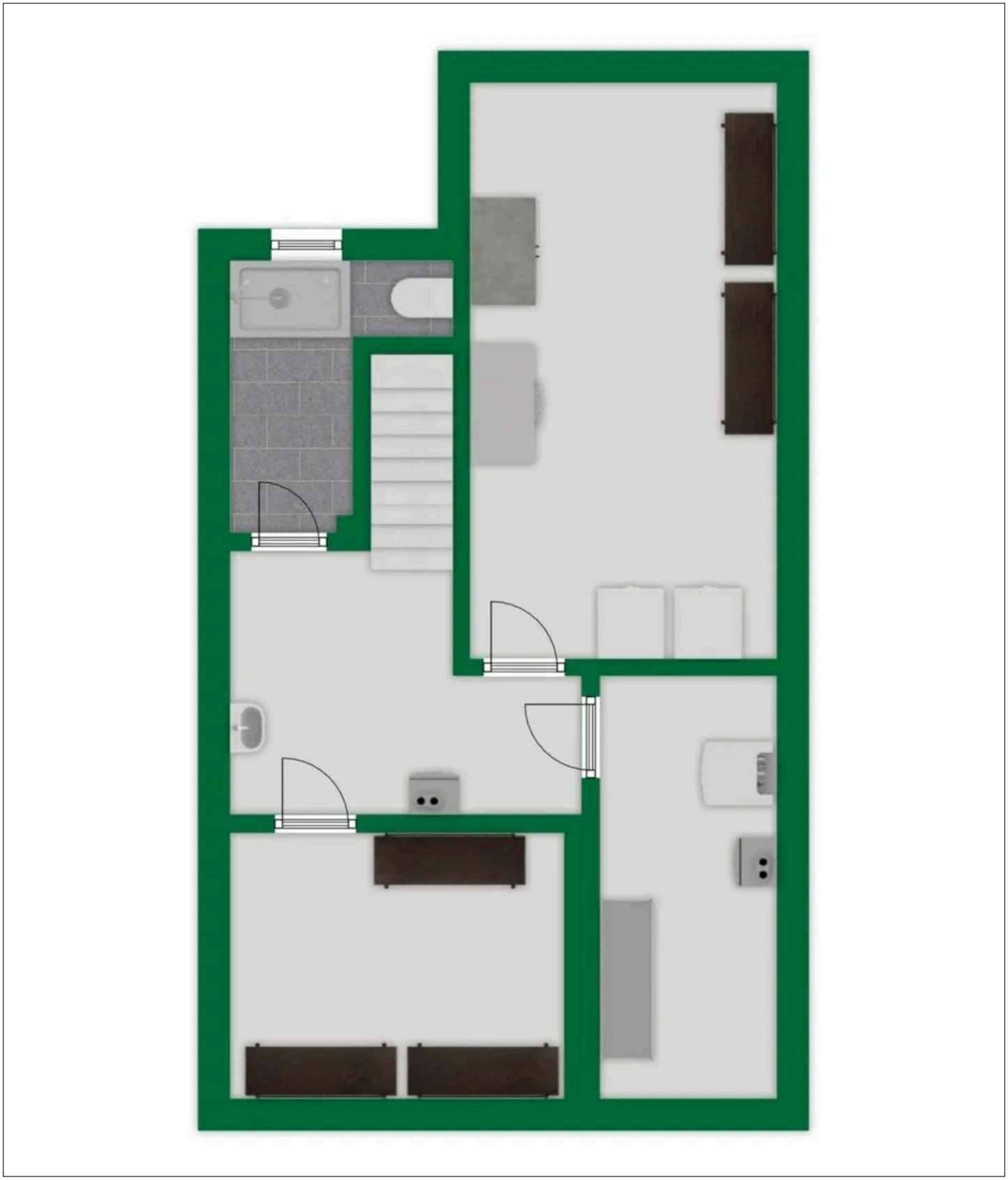


Grundriss-Skizze Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Grundriss-Skizze Untergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de

Ausstattung

— Überzeugen Sie sich selbst:

— + Kombination aus Wohnen und Gewerbe

— + Ladenfläche mit zusätzlichem Büro-/Nebenraum

— + Wohnfläche auf zwei Ebenen verteilt

— + Zusätzliches Bad/WC im Dachgeschoss

— + Balkon

— + Innenhof

— + Zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss

— + Grundriss mit Entwicklungspotenzial

— kein Garten

— gewünschte Nutzungsänderung der Gewerbefläche müsste gegebenenfalls baurechtlich geprüft werden

— Energieausweisdaten Nichtwohnteil des Gemischtgenutzten Gebäudes:

— Energieausweis: Bedarfsausweis

— Endenergiebedarf Wärme: 568,8 kWh/(m²·a)

— Endenergiebedarf Strom: 37,0 kWh/(m²·a)

— Wesentlicher Energieträger für die Heizung: Erdgas

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Carola Bennerscheid

D+P Immobilien GmbH

Telefon: 00492244870975

E-Mail: info@villenmakler.de

Diese Immobilie online