



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

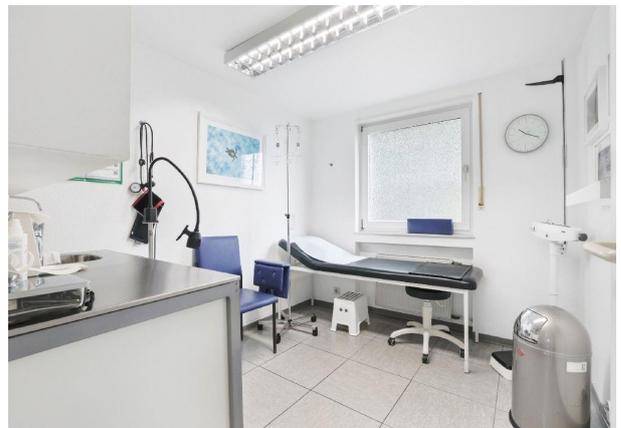
**Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus
mit Südwest-Garten und Pool im
beliebten Holzlar**

Objekt-Nr.:

65471-229-18ZFH

Haus zum Kauf

in 53229 Bonn - Holzlar





Details

Vermietet

Swimmingpool

Abstellraum

Dachboden

Mieteinnahmen (Ist)

33.600 €

Wohnfläche (ca.)

238 m²

Zimmer

10

Nutzfläche (ca.)

30 m²

Grundstück (ca.)

703 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

2

Anzahl Stellplätze

6

Anzahl Wohneinheiten

2

Baujahr

1987

Stellplätze

4

Garagenanzahl

2

Zustand

gepflegt

Beschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein vermietetes Zweiparteienhaus, mit ca. 238 m² Wohn- und Gewerbefläche in ruhiger Lage von Bonn-Holzlar. Das ca. 1987 erbaute Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf einem insgesamt ca. 703 m² großen Grundstück mit südwestlich ausgerichtetem Garten sowie einer großzügigen Parkfläche mit Doppelgarage.

Über die gepflasterte Zuwegung gelangt man in das Treppenhaus der Immobilie, welches Zugang zu den beiden Mieteinheiten bietet. Im Erdgeschoss befindet sich eine Hausarztpraxis. Der Zugang zur Praxis erfolgt über einen Windfang, der direkt in den offenen Empfangsbereich führt. Rechter Hand befindet sich ein lichtdurchfluteter Warteraum, der ein angenehmes Ambiente für Patienten bietet. Angrenzend liegt das hell geflieste Patienten-WC, das mit einem Stand-WC und einem Waschbecken mit Spiegel ausgestattet ist. Neben der Toilette befindet sich das Labor sowie ein Sprechzimmer, beide Räume sind mit einem hellen Fliesenboden ausgestattet. Zwei zusätzliche Zimmer, die aktuell als Lager- und EKG-Raum genutzt werden, bieten weitere Flexibilität hinsichtlich der Flächennutzung. Die Praxis wird durch zwei



Behandlungsräume ergänzt, die den ästhetischen Anforderungen einer modernen medizinischen Nutzung gerecht werden. Zusätzlich stehen ein Personalzimmer sowie ein separates WC für das Team zur Verfügung.

Im Obergeschoss angekommen, betreten Sie die großzügige Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 150 m². Linker Hand befindet sich ein Arbeits- oder Gästezimmer, das mit einem grauen Teppichboden ausgestattet ist und eine einladende Arbeitsatmosphäre schafft. Direkt daneben liegt das hell geflieste Duschbad, das mit einer Dusche mit Glaskabine, einem Hänge-WC sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Ergänzend steht ein weiteres, ebenfalls hell gefliestes Gäste-WC mit Waschbecken und Hänge-WC zur Verfügung. Rechter Hand gelangen Sie in die weiß geflieste Küche, die mit hochwertigen Einbauten, hellen Fronten, Hochschränken und Elektrogeräten ausgestattet ist. Direkt angrenzend liegt der offene Wohn- und Essbereich der Wohnung. Dieser Bereich ist mit einem Parkettboden ausgelegt und wird durch eine große Fensterfront mit viel Tageslicht versorgt. Von hier aus haben Sie Zugang zur großzügigen Terrasse mit grauen Bodenfliesen. Eine Wendeltreppe führt von der Terrasse hinunter zu einer weiteren, terracottafarbenen Terrasse sowie dem gepflegten, eingezäunten Garten mit Pool – ein perfekter Ort zum Entspannen und Verweilen zu jeder Tageszeit. Über eine Treppe in der Diele gelangen Sie in das Dachgeschoss, das den Schlafbereich der Wohnung bildet. Rechter Hand befindet sich eines von drei Schlafzimmern, die allesamt mit Parkettboden ausgestattet sind und Platz für eine individuelle Möblierung bieten. Linker Hand befindet sich das hell geflieste Badezimmer, welches mit einer Dusche mit Glaskabine, einem Hänge-WC, einem Waschbecken sowie einer separaten Badewanne ausgestattet ist. Ergänzt wird der Schlafbereich durch eine praktische Abstellkammer sowie einen Heizungsraum.

Das Wohnhaus wird über eine Gaszentralheizung beheizt, die durch eine Solarthermieanlage unterstützt wird. Zur Immobilie gehören zudem eine Doppelgarage sowie vier Außenstellplätze.

Die Jahresnettomiete liegt derzeit bei 33.600 EUR. Ab 2026 erhöht sich die Jahresnettomiete wegen der vereinbarten Staffelmiete im EG auf 34.200 EUR. Es ist geplant auch die Wohnungsmiete OG dem Markt anzupassen.

Ausstattung

- Zweifamilienhaus mit Arztpraxis im EG und einer Wohneinheit im OG, DG
- Vermietet
- Duschbad/Wannenbad/Gäste WC
- Gas-Zentralheizung
- Solarthermie



- Sonnenterrasse
- Garten
- Außenpool
- Doppelgarage
- vier Außenstellplätze
- Außenstellplätze
- Nicht unterkellert

Sonstiges

Praxis

Energieausweis: Verbrauchsausweis

gültig von: 18.01.2023

gültig bis: 17.01.2033

Endenergiebedarf Wärme: 102.2 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Erdgas LL Solarthermie

Energieeffizienzklasse: D

Baujahr: 1987

Wohngebäude

Energieausweis: Verbrauchsausweis

gültig von: 19.01.2023

gültig bis: 18.01.2033

Endenergiebedarf Wärme: 107.6 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Erdgas LL Solarthermie

Energieeffizienzklasse: D

Baujahr: 1987

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 19.01.2023

Endenergieverbrauch Wärme: 107.6 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: D

Baujahr: 1987



Lage & Umgebung

53229 Bonn - Holzlar

Das Haus befindet sich in gut erreichbarer und zugleich naturnaher Lage von Holzlar, ca. 8 km östlich des Stadtzentrums von Bonn. In wenigen Kilometern erreicht man den Rhein und das Siebengebirge.

Holzlar mit seinen ca. 10.000 Einwohnern grenzt im Norden an Hangelar sowie im Westen an Pützchen und im Südosten an Hoholz.

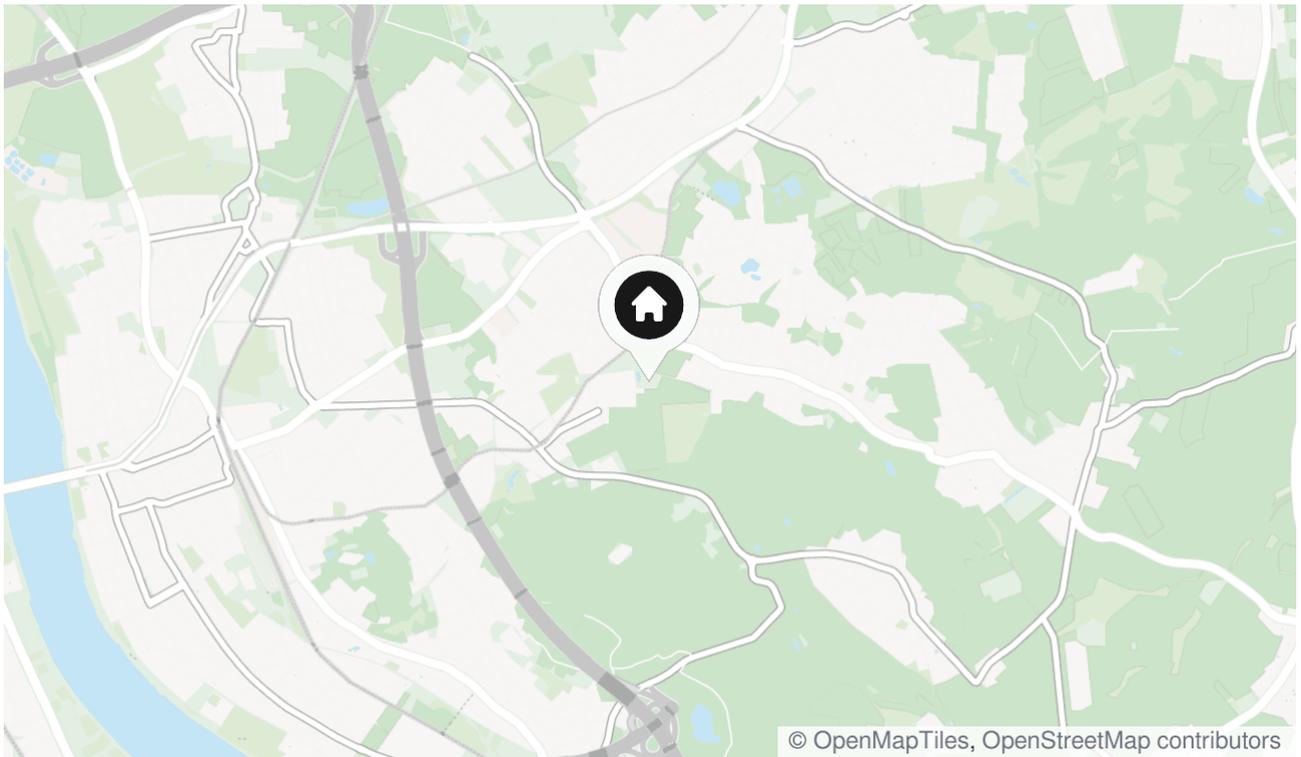
Im Osten von Holzlar befindet sich ein großes Waldgebiet, welches sich mit sportlichen Aktivitäten durch verschiedene Vereine als angenehmes Freizeitangebot darstellt.

Vom Objekt aus erreicht man fußläufig verschiedene Einkaufs- sowie Einkehrmöglichkeiten und den öffentlichen Nahverkehr. Neben der intakten Infrastruktur mit Ärzten und Apotheken hat Holzlar gute Naherholungsmöglichkeiten.

Über die Bundesstraße B56 ist die nahegelegene Bonner Innenstadt (ca. 6,5 km), sowie Beuel (ca. 5 km) und Stankt Augustin (ca. 0,5 km) in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ebenso erreicht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, darunter mit einem Direktbus von Holzlar nach Bonn-Zentrum, die nächsten Städte.

Hangelar liegt zudem in greifbarer Nähe zum Kölner-Bonner Flughafen (ca. 20 km), der rechtsrheinisch zwischen Bonn und Köln liegt. und dem ICE Bahnhof Siegburg (5,9 km).



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

107,60 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

18.01.2033





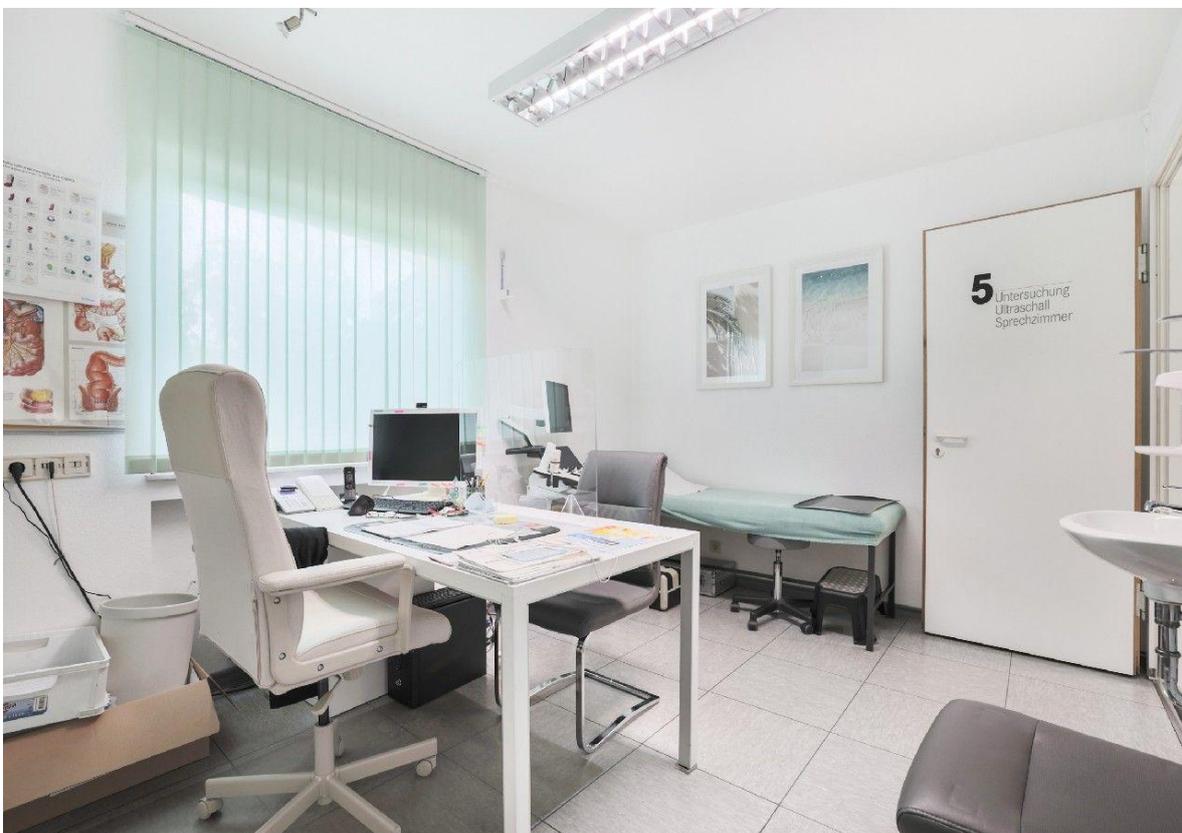
Hausansicht



EG Wartezimmer



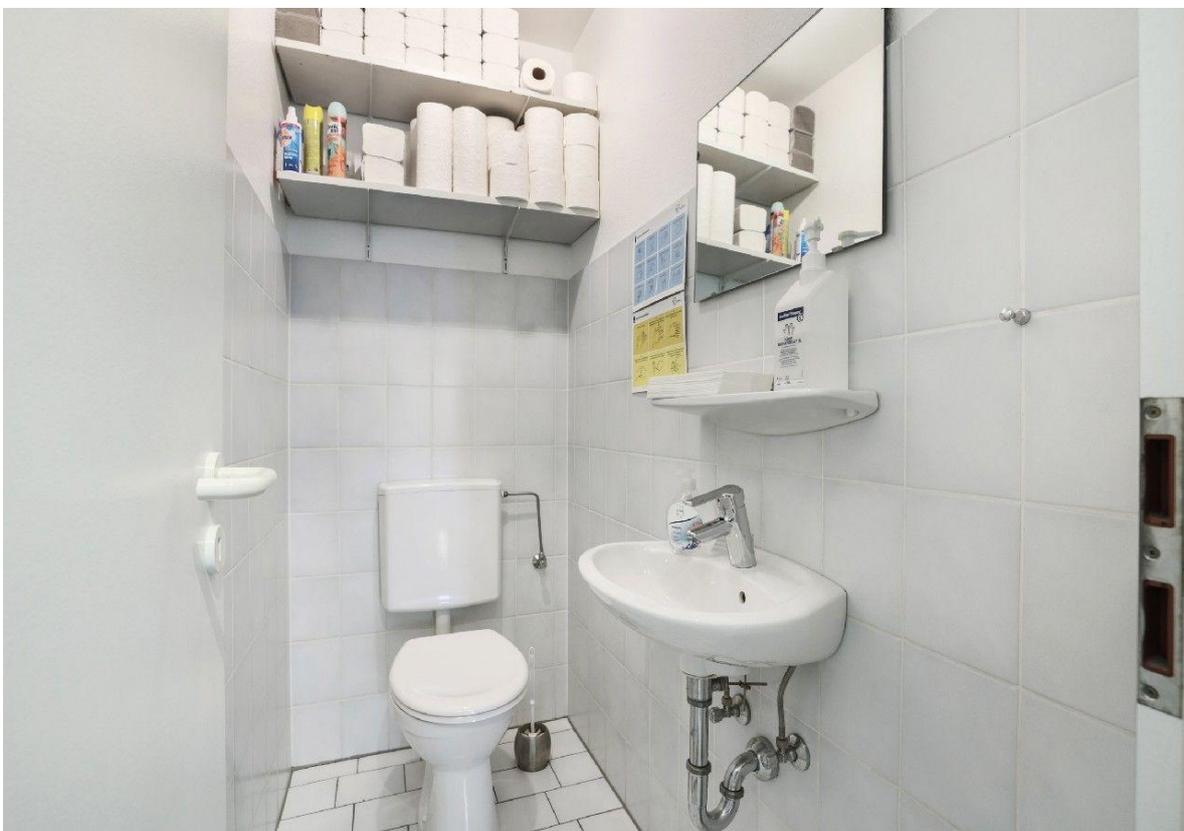
EG Praxisraum 1



EG Praxisraum 2



EG Praxisraum 3



EG Praxis WC



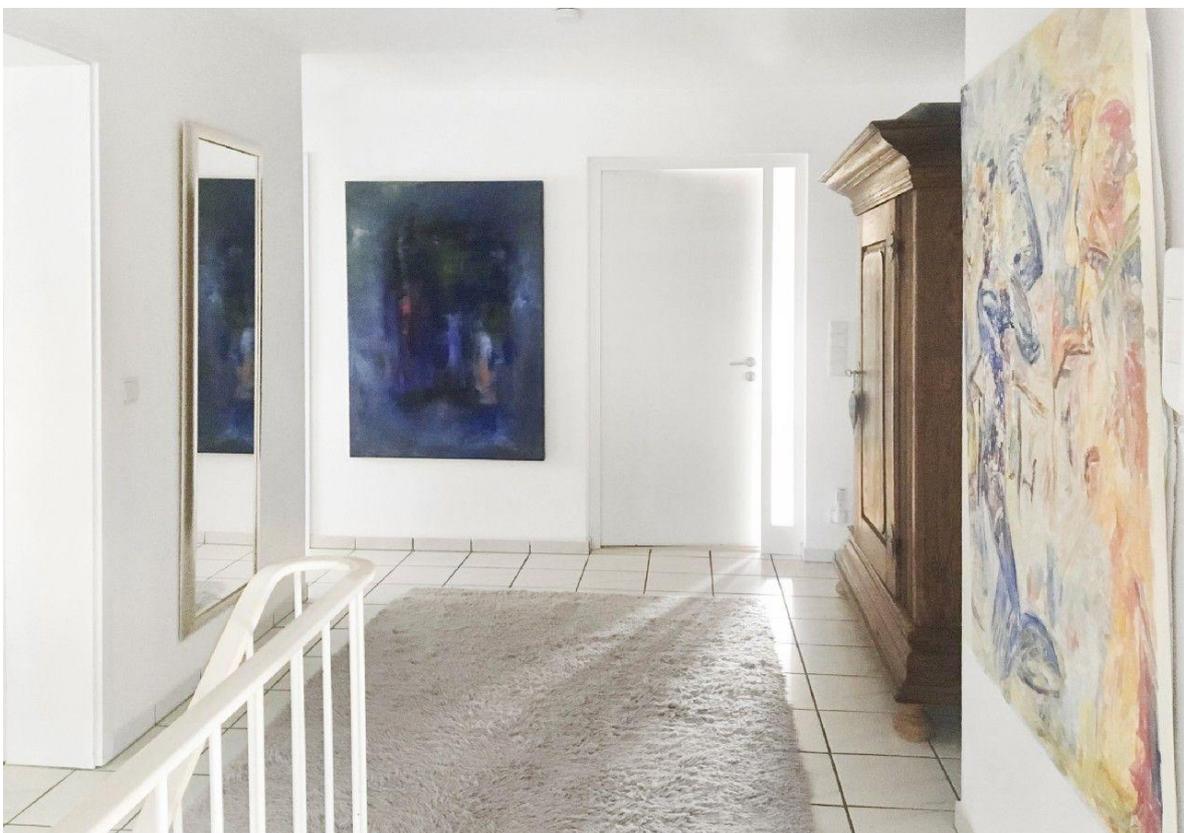
1. OG Ess- und Wohnzimmer



1. OG Wohnzimmer



1. OG Esszimmer



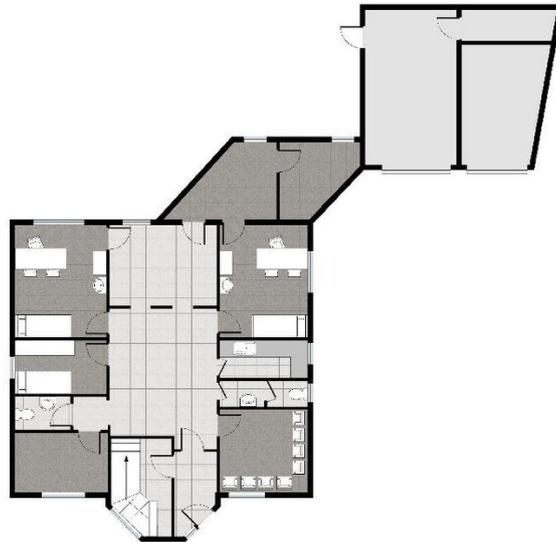
1. OG Flur



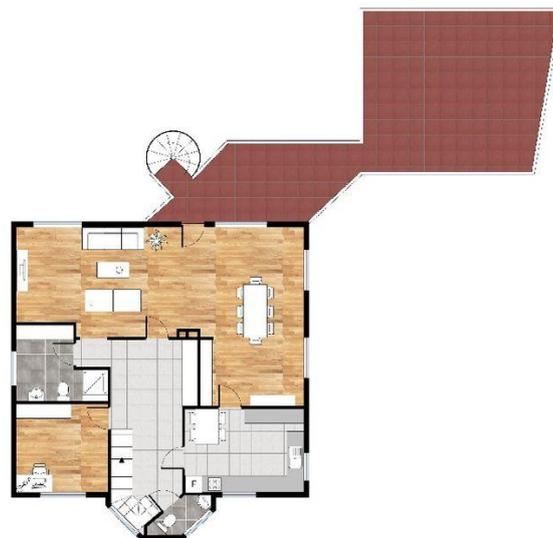
1. OG Küche



1. OG Wannenbad



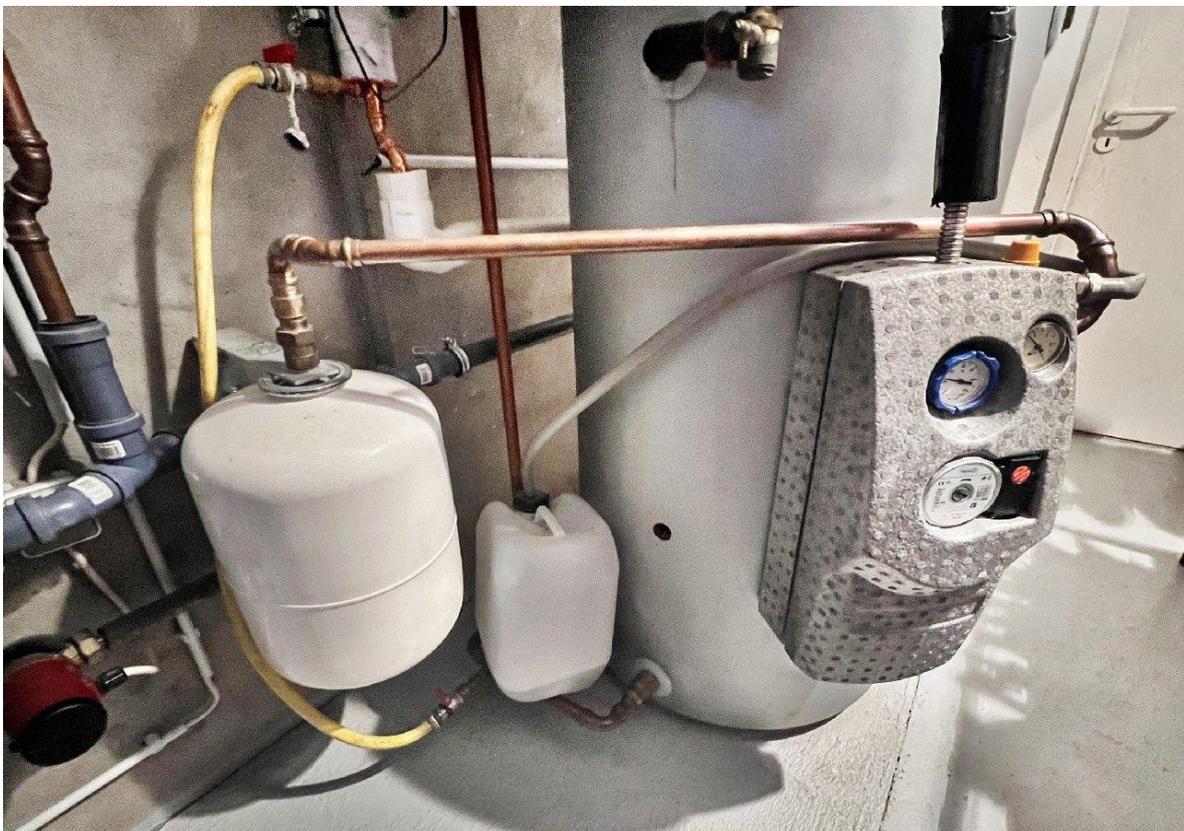
Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Grundriss DG



Heizung Solarthermie WW Speicher



Heizung Solarthermie



Gestaltung der Terrasse des Vornutzers



1. OG Terrasse



EG Terrasse



Luftansicht 1



Poolansicht



Luftansicht 2



Kontakt

BONACCURA GmbH

Rudolf-Herzog-Str. 1

53123 Bonn

Telefon: 0228 964 88 0

E-Mail: profitlich@bonaccura.de

Ihr Ansprechpartner

Team Profitlich

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

