Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

# Bauprojekt im Stadtzentrum von Bonn-Duisdorf mit 13 Wohnungen, begehrte Wohnlage

**Objekt-Nr.:**
**65471-123-78BP**

# Grundstück zum Kauf

in 53123 Bonn - Duisdorf

# Details

Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.
**7.19 %**

| Zimmer | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
|---|---|---|
| **28** | **1,10** | **0,40** |
| Grundstück (ca.) | Anzahl Etagen | Baujahr |
| **1.043 m²** | **4** | **2025** |

Zustand
**Abrissprojekt**

## Beschreibung

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7420-10, der folgende, wesentliche Festsetzungen hat:

Art der Nutzung : (MI) Mischgebiet
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) : 1,1
Vollgeschosse: IV Haupthaus und I Nebengebäude
Dachform: Flachdach

Bei unserm Bauprojekt handelt es sich um 2 nebeneinanderliegenden Grundstücken mit ca. 1.043 m² Grundfläche mit Bestands-Gebäuden.

Gemäß der detaillierten Analyse und Auswertung unseres Architekten wäre hier parallel zur Straße eine, teils 12 m tiefe Bebauung mit einer Grundstücksfläche von ca.1.043 m² und ca.1.180 m² Wohnfläche, verteilt auf 4 Vollgeschosse im Vorderhaus und im hinteren Bereich auf ein Vollgeschoss. Die rückwärtige Baugrenze verläuft etwa 40 m parallel zur vorderen Straßengrenze. Ein Kellergeschoss mit den notwendigen Gemeinschafts- und Kellerräumen ist geplant. Die Garage ist im Erdgeschoss geplant.

Es ließen sich insgesamt 13 Wohnungen, mit gut nutzbaren Grundrissen, herstellen sowie 14 Garagenstellplätze im EG.

Der Abriss von 2 Bestandshäusern wäre erforderlich.
Die beiliegenden Entwurf Skizzen sind unverbindlich und stellen lediglich die Möglichkeit der Bebauung dar.

Die Lage des Projektes bietet eine hervorragende Chance für Bauunternehmer und Investoren, die auf der Suche nach Möglichkeiten sind, ihre Projekte zu verwirklichen und in den Immobilienmarkt zu investieren und Wertpotenzial zu erschließen.

Fragen Sie gerne nach unserem ausfühlichen Exposé.

# Lage & Umgebung

53123 Bonn - Duisdorf

Begehrte Wohnlage im Zentrum von Bonn-Duisdorf. Angrenzenden Stadtteile sind Brüser Berg, Dransdorf, Lengsdorf, Endenich, Lessenich/Meßdorf und Alfter.

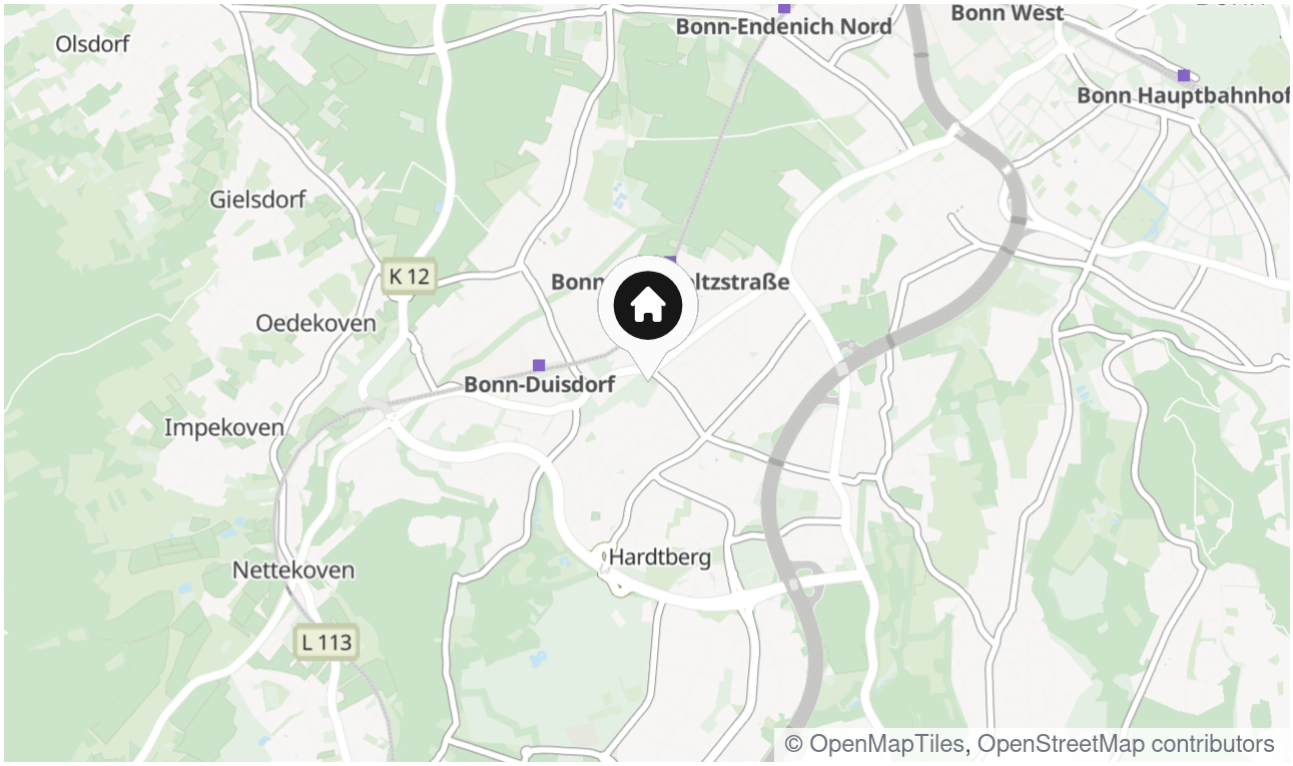
Es handelt sich eine äußerst zentrale Lage, nur 2 Gehminuten von der belebten Fußgängerzone Bonn-Duisdorf entfernt. Dieser Ortsteil Lebensmittelpunkt entwickelt sich zu einem beliebten Treffpunkt für die Bewohner von Bonn und lockt mit einer breiten Palette von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Boutiquen und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus laden gemütliche Cafés, Eisdielen und Restaurants zum Verweilen ein.

Fußläufig erreichbar sind viele Ärzte und Fachärzte, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Spielplätze, Banken, Theater und Sport- und Freizeitstätten.

Der öffentliche Personennahverkehr garantiert ausreichende Mobilität zu jeder Tageszeit. auch zu später Stunde mit einer Nachtbuslinie oder mit einer Schnellbuslinie.
Die Haltestelle ist etwa 100m entfernt und befindet sich schräg gegenüber dem Bauprojekt, hier fahren die Bus-Linien 800, 845, 843, 607, 609, 605, 606, 608.

Der S-Bahnhof Duisdorf mit der Regionalbahn S 23 mit der Streckenanbindung (Bonn-Euskirchen) ist ca. 800 Meter entfernt. Von den S-Bahnhaltestellen der S 23, Duisdorfer Bahnhof ca. 250m entfernt oder alternativ Helmholtzstraße ca.200m entfern, gelangt man mit der Regionalbahn in nur 6-7 Minuten zum Bonner Hauptbahnhof. Von dort sind Anschlüsse nach Köln, Düsseldorf und Koblenz gegeben.

Über den nahen Konrad-Adenauer Damm ist die BAB 565 in nur 5 Minuten erreichbar. Von dort gibt es zahlreiche Anschlussmöglichkeiten z.B. nach Köln über die A 555, sowie zum Flughafen Köln/Bonn über die A 59 oder auch zur A 61 in Richtung Koblenz.

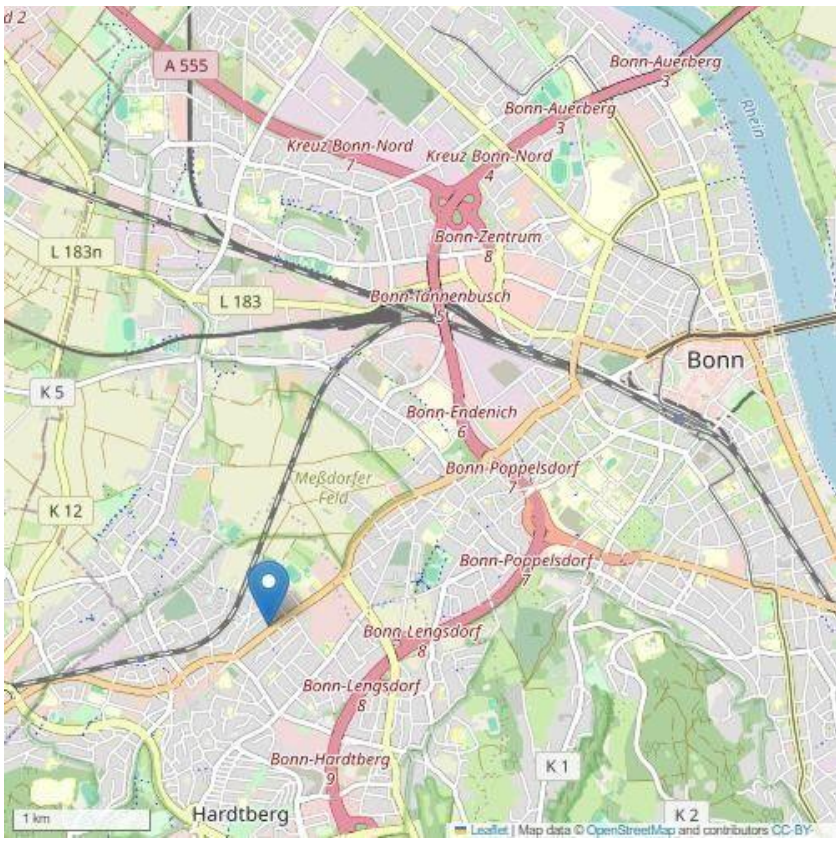



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Bebauungsvorschlag

Luftaufnahme Draufsicht

Luftaufnahme Gartenseite




Stadtplan Bonn

# Kontakt

**BONACCURA GmbH**
Rudolf-Herzog-Str. 1
53123 Bonn
Telefon: 0228.964 88 0
E-Mail: immobilien@bonaccura.de

**Ihr Ansprechpartner**
Gisbert Weber

**Impressum**
www.schnorrenberger.de/impressum/

**Besuchen Sie uns im Internet**
www.schnorrenberger.de