

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Attraktives Grundstück mit zwei
Häusern in Best-Lage von Oberkassel –
unter 5 Minuten bis zum Rhein**

Objekt-Nr.:
66272-DOB260



Haus zum Kauf

in 53227 Bonn





Details

Vermietet

Kamin

Gartennutzung

Wohnfläche (ca.)

260 m²

Zimmer

11

Grundstück (ca.)

621 m²

Anzahl Badezimmer

3

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1924

Beschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 621 m² stehen Ihnen zwei Wohnhäuser in erstklassiger Lage zur Verfügung. Weniger als 5 Gehminuten vom Rhein entfernt und mit direktem Zugang zu einem Park im rückwärtigen Grundstücksbereich, eignet sich diese Immobilie ideal für Kapitalanleger oder Familien.

Zur Vereinfachung der Beschreibung wird im Folgenden vom Vorderhaus und vom Hinterhaus gesprochen. Bei dem Vorderhaus handelt es sich

Das vordere Haus ist ein charmantes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1924 mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 155 m². Die Erdgeschosswohnung umfasst 67 m², während die zweite Wohnung im Ober- und Dachgeschoss großzügige 88 m² bietet. Beide Wohnungen sind vermietet, wodurch Innenbilder aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter nicht zur Verfügung stehen. Das Gebäude wurde 2005 zu einem Zweifamilienhaus umgebaut und 2020 mit einer modernen Gasheizung ausgestattet. Zusätzlich gibt es eine angrenzende Garage, die Stauraum oder Parkmöglichkeiten bietet. Das Vorderhaus ist Teilunterkellert.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954, das derzeit leer steht und sofort verfügbar ist. Mit einer Wohnfläche von 105 m² bietet es im Erdgeschoss ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine separate Küche, ein Gäste-WC und eine Diele samt Windfang. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer.



Das Haus ist unterkellert und wurde 2021 mit einer neuen Brennwerttherme ausgestattet. Ebenfalls wurden die Elektrik in diesem Gebäude erneuert und die Fenster im Untergeschoss sowie teilweise im Erdgeschoss getauscht.

Das Hinterhaus ist ab sofort bezugsfrei, sodass Sie entweder bequem selbst einziehen können oder einen passenden Mieter suchen können. Gerne helfen wir Ihnen hierbei!

*Fortsetzung folgt bei Ausstattung

Ausstattung

*Fortsetzung

Besonders hervorzuheben ist die einmalige Lage: Der Park im hinteren Grundstücksbereich lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein, und der Rhein ist in nur 6 Gehminuten erreichbar – ideal für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Stunden am Wasser.

Dieses Ensemble vereint flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine begehrte Wohnlage. Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten in einer der besten Gegenden von Bonn-Oberkassel.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Häuser mit zwei Heizungen von 2020 und von 2021:

1. Zweifamilienhaus: Bedarfsausweis, gültig von 04.10.2024 bis 03.10.2034, Endenergiebedarf 286 kWh/(m² a), Energieeffizienzklasse H
2. Einfamilienhaus: Bedarfsausweis, gültig von 26.09.2024 bis 25.09.2034, Endenergiebedarf 340,5 kWh/(m² a), Energieeffizienzklasse H

Überzeugen Sie sich selbst

- + Zwei Häuser auf einem Grundstück
- + Erstklassige Lage
- + Flexibilität der Nutzung
- + Hinteres EFH sofort bezugsfertig
- + Ideale Kapitalanlage
- + Gasheizung von 2020 (ZFH)
- + Brennwerttherme von 2021 (EFH)
- + Garage
- + 5 Minuten bis zum Rhein



+ Terrasse + Garten

+ Balkon

+ EFH: Elektrik erneuert + Fenster im UG getauscht + teilweise im EG



Lage & Umgebung

53227 Bonn

Bonn-Oberkassel ist ein attraktiver Stadtteil, der sich durch seine hervorragende Lage zwischen dem Rhein und dem Siebengebirge auszeichnet. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Natur und guter Infrastruktur. Der Rhein ist fußläufig erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein. Das Siebengebirge in der Nähe bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten und ist ein beliebtes Ziel für Wanderer und Naturliebhaber.

Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Die Straßenbahnlinie 66 verbindet Oberkassel direkt mit der Bonner Innenstadt und Bad Honnef. Über die B42 sowie die Autobahnen A59 und A562 sind umliegende Städte wie Königswinter oder Köln schnell erreichbar.

In Oberkassel finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Einzelhandelsgeschäfte. Der Stadtteil bietet auch Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung, was ihn besonders familienfreundlich macht.

Entfernungen:

Autobahnanschluss: 1,5 Kilometer

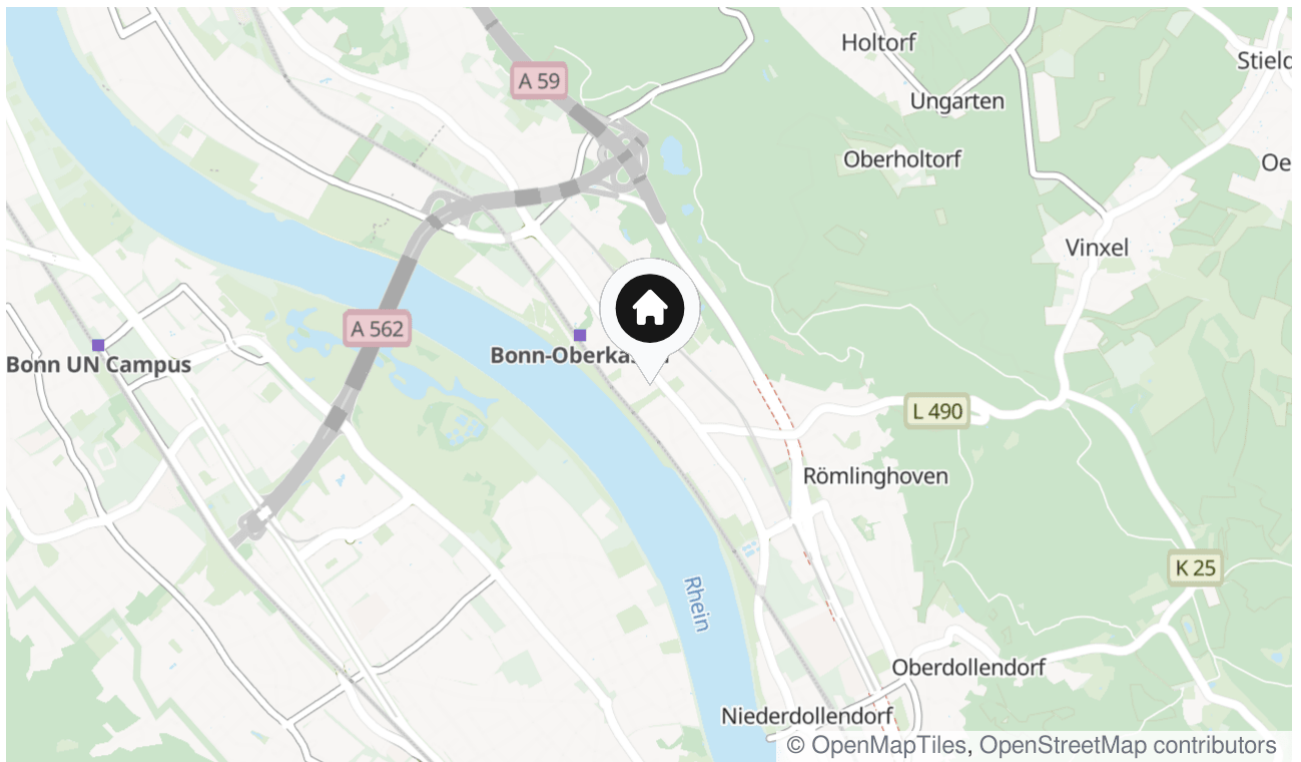
Flughafen Köln/Bonn: 20 Minuten

HBF Bonn: 17 Minuten

Bahn: 550 Meter

Supermarkt: 400 Meter

Rheinufer: 5 Minuten



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf

286 kWh/(m²*a)

Wesentlicher Energieträger

ERDGAS_LEICHT

Gültig bis

03.10.2034





Gartenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Zimmer 1 EFH



Zimmer 2 EFH



Gäste-WC EFH



Badezimmer EFH



Zimmer 3 EFH



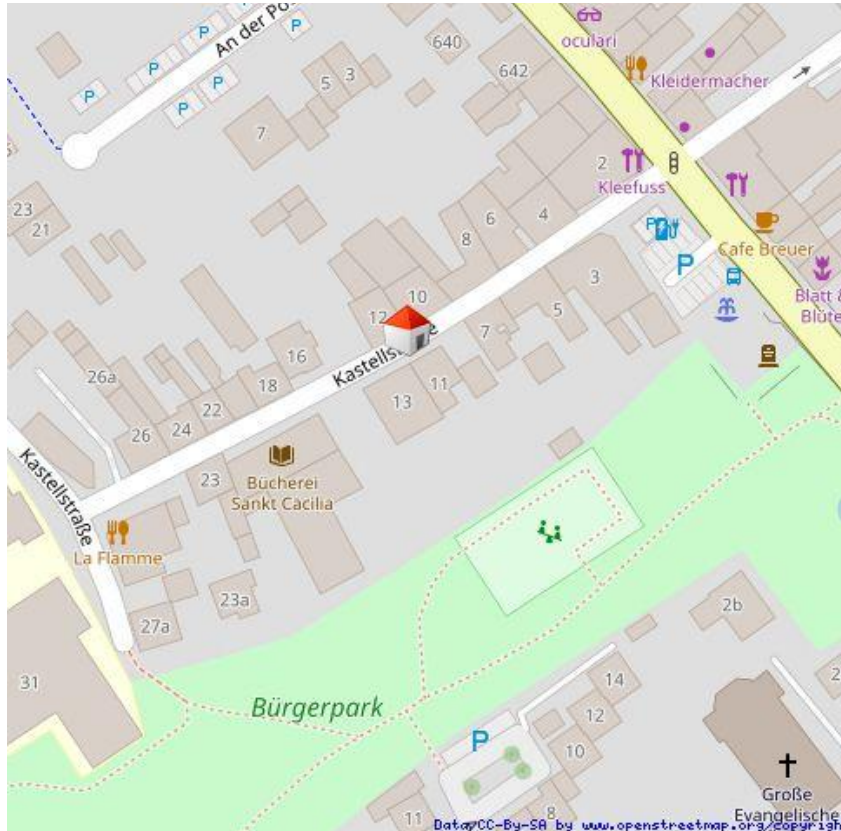
Zimmer 4 EFH



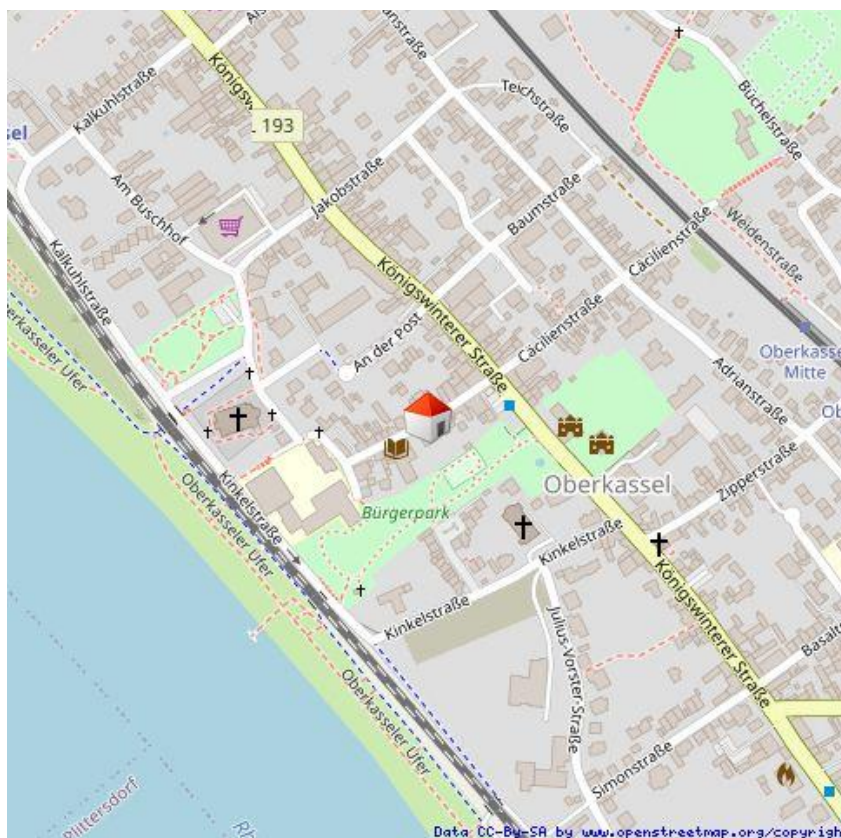
Zimmer 5 EFH



Küche EFH



Lageplan



Lageplan



Kontakt

Doering Immobilien

Herresbacher Straße 7

53639 Königswinter

Telefon: +49 2244 870 975

E-Mail: info@villenmakler.de

Ihr Ansprechpartner

Firma

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

