Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

Kurzfristig bezugsfrei: Modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Duisdorfer Lage

Objekt-Nr.:
65471-123-78WGH

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Stand: 25.03.2025

Haus zum Kauf

in 53123 Bonn - Duisdorf

Details

Provisionspflichtig | Abstellraum | Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.
3.57 %

Wohnfläche (ca.) **140 m²**	Zimmer **7**	Nutzfläche (ca.) **402 m²**
Grundstück (ca.) **591 m²**	Kategorie **Gehoben**	Anzahl Etagen **3**
Anzahl Stellplätze **5**	Anzahl Wohneinheiten **1**	Baujahr **1920**
Stellplätze **3**	Garagenanzahl **2**	Zustand **modernisiert**
Unterkellert **Ja**	Bad mit **Wanne**	

Beschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 402 m², die sowohl eine modernisierte Wohnung als auch eine gepflegte Bürofläche sowie Lagerflächen in Nebengebäuden umfasst. Das Objekt befindet sich auf einem 591 m² großen Grundstück mit einem geschützten Innenhof, einem großzügigen Garten und mehreren PKW-Stellplatzmöglichkeiten.

Der Zugang erfolgt über ein großes Hoftor (3,20 m hoch), das in den weitläufigen Innenhof mit überdachter Terrasse führt, welcher zugleich als uneinsehbare Parkmöglichkeit für Fahrzeuge genutzt werden kann. Die umschlossene Bebauung gewährleistet einen geschützten Bereich, der sich ideal als Betriebsfläche oder Lager nutzen lässt. Im hinteren Bereich des Grundstücks erstreckt sich ein nordwestlich ausgerichteter Garten mit einer weiteren Terrasse.

Im Hochparterre befindet sich eine moderne Bürofläche (drei Räume) mit einer einladenden Empfangstheke und LED-Deckenspots. Zwei der Büroräume verfügen über einen Vinylboden in Steinoptik, während der hintere Raum mit Teppich ausgelegt ist. Ein separates, außenliegendes Gäste-WC und eine Küche mit Fliesenboden sind über die Terrasse erreichbar und bieten eine praktische Lösung für Mitarbeiter oder Kunden.

Neben der Gewerbefläche erschließt ein separater Eingang den Wohnbereich, der sich über das Ober- und Dachgeschoss erstreckt. Der offene Koch- und Essbereich im 1.OG beeindruckt durch eine hochwertige Einbauküche mit weißen Fronten, Induktionsherd, Backofen, Dampfgarer, integriertem Kaffeevollautomaten und weiteren Elektrogeräten. Diese kann ggf. mit übernommen werden. Zudem finden sich hier ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer mit Vinylboden in Holzoptik, ein WC und ein Abstellraum.

Im Dachgeschoss befindet sich das Tageslichtbadezimmer mit Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, bodentiefer Regendusche mit Glasabtrennung sowie einem Hänge-WC. Ein Kinderzimmer verfügt über eine Treppe in den ausgebauten Spitzboden der als Hobbyraum genutzt werden kann. Das Elternschlafzimmer beeindruckt mit indirekter Beleuchtung und einem begehbaren Kleiderschrank, der über eine Holzschiebetür zugänglich ist. Ergänzt wird die Etage durch ein Hauswirtschaftsraum. Das Dachgeschoss wird durch Dachflächenfenstern und Dachgauben belichtet.

Die, im Altbau vollunterkellerte, Immobilie wird durch eine Ölzentralheizung beheizt und verfügt über doppeltverglaste Kunststoff-Fenster.

Ausstattung

- Freistehendes Wohn- und Geschäftshaus mit Wohneinheit im OG und DG, Büro- und Lagerfläche für eine Betriebsstätte im EG
- Vinylboden in Holzoptik im OG und DG
- Hochwertige offene Einbauküche mit Kücheninsel und Essbereich
- Innenhof mit bis zu 3 Außenstellplätzen und 2 Garagen
- Vor dem Haus weitere 4 Außenstellplätze
- Ölzentralheizung mit Öltank
- Modernisierte Bürofläche auf ca. 60 m² mit Teeküche
- Separates Mitarbeiter-WC
- Lagerflächen vom Hof aus zu erreichen
- Überdachte Terrasse im Innenhof

- Unterkellert
- Gäste-WC
- Ausgebautes Dachgeschoss

Sonstiges

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.
Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 16.10.2023
Endenergieverbrauch Wärme: 294 kWh/(m²a)
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel
Energieeffizienzklasse: H
Baujahr: 1920

Lage & Umgebung

53123 Bonn - Duisdorf

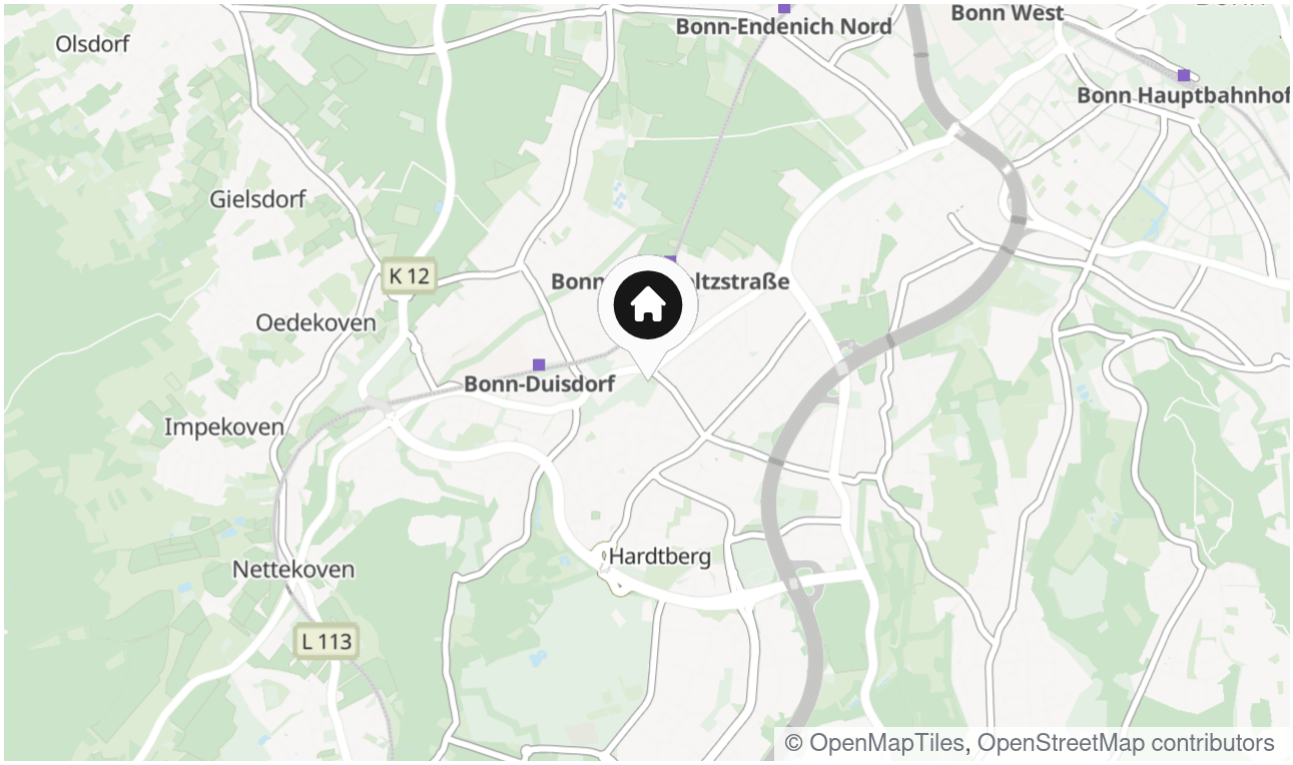
Duisdorf, ein Stadtteil im Westen Bonns mit rund 15.000 Einwohnern, grenzt im Norden an Dransdorf, im Osten an Endenich und im Süden an Hardtberg.

Das nahegelegene Kottenforst-Waldgebiet bietet vielseitige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Naherholung.

Vom Standort aus sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und der öffentliche Nahverkehr fußläufig erreichbar. Duisdorf verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken und Schulen.

Über die Bundesstraße B56 ist die Bonner Innenstadt (ca. 6 km) sowie das nahegelegene Alfter (ca. 3 km) in wenigen Minuten erreichbar. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV, darunter eine S-Bahn-Linie nach Bonn und Euskirchen, gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Umgebung.

Der Stadtteil liegt zudem in günstiger Entfernung zum Flughafen Köln/Bonn (ca. 25 km) und dem ICE-Bahnhof Bonn (ca. 6 km).



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

294 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

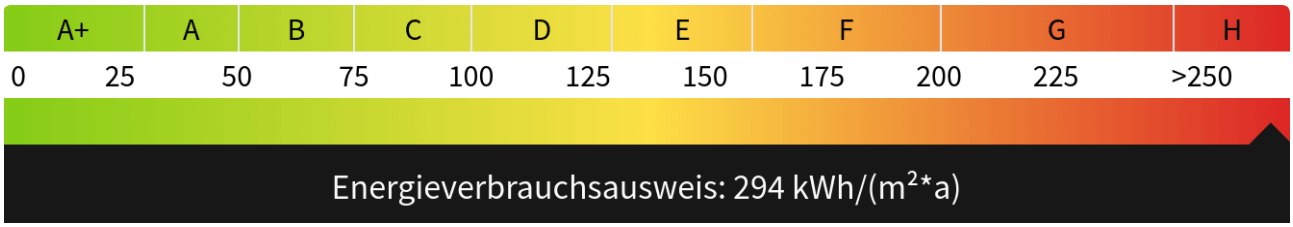
Öl

Wesentlicher Energieträger

Öl

Gültig bis

10.03.2035



Straßenansicht

Rückwärtige Ansicht

Empfangsbereich Bürofläche EG

Helle Bürofläche EG

Teeküche EG

Büroraum EG

Küche mit Einbaugeräten OG

Küche OG

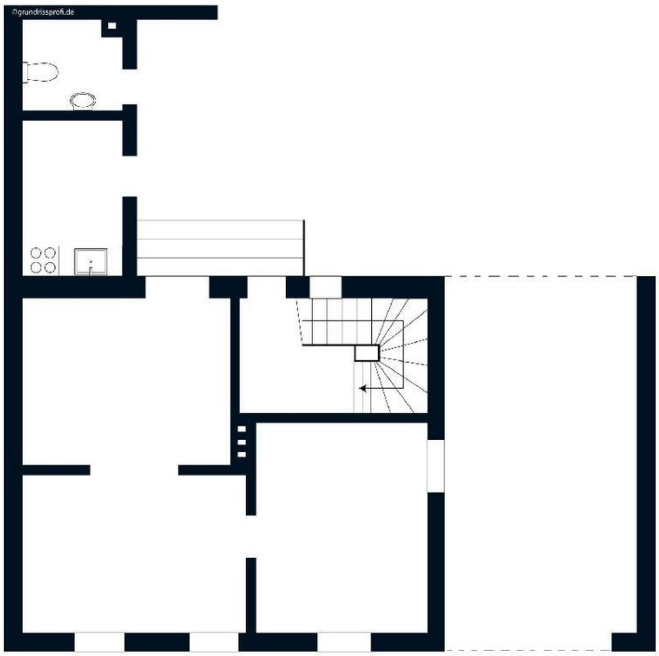
Küche OG

Essecke OG

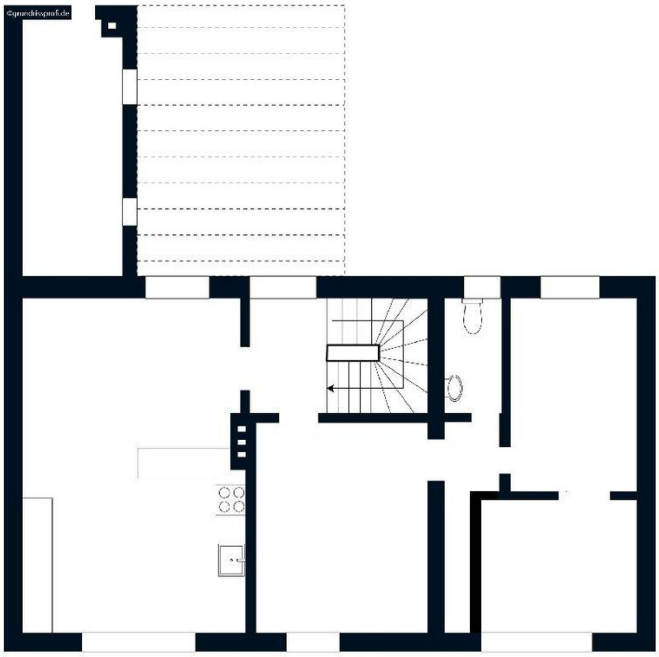
Wohnzimmer OG

Hochwertiger Bodenbelag

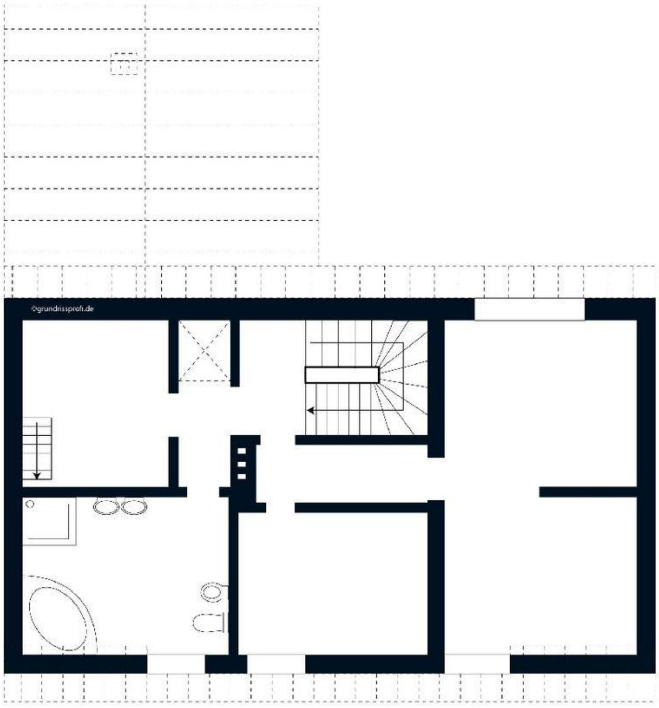
Essbereich OG



Grundriss EG



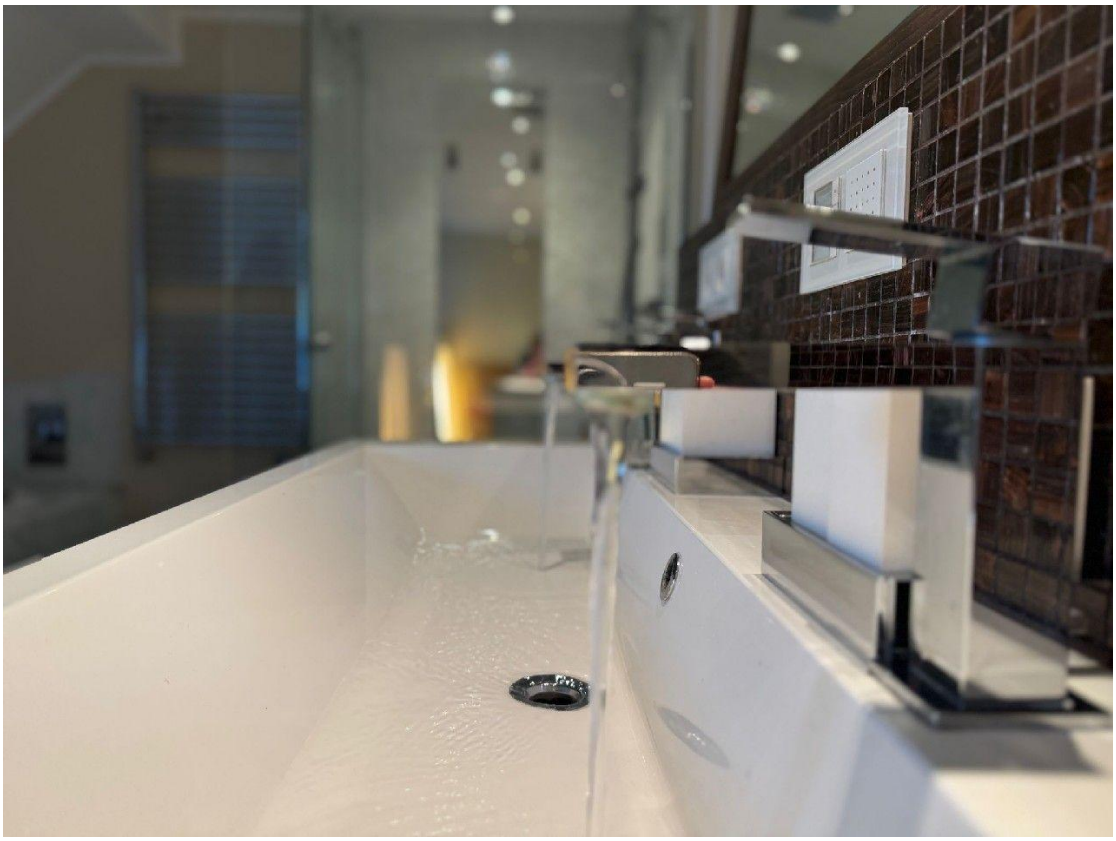
Grundriss OG



Grundriss DG

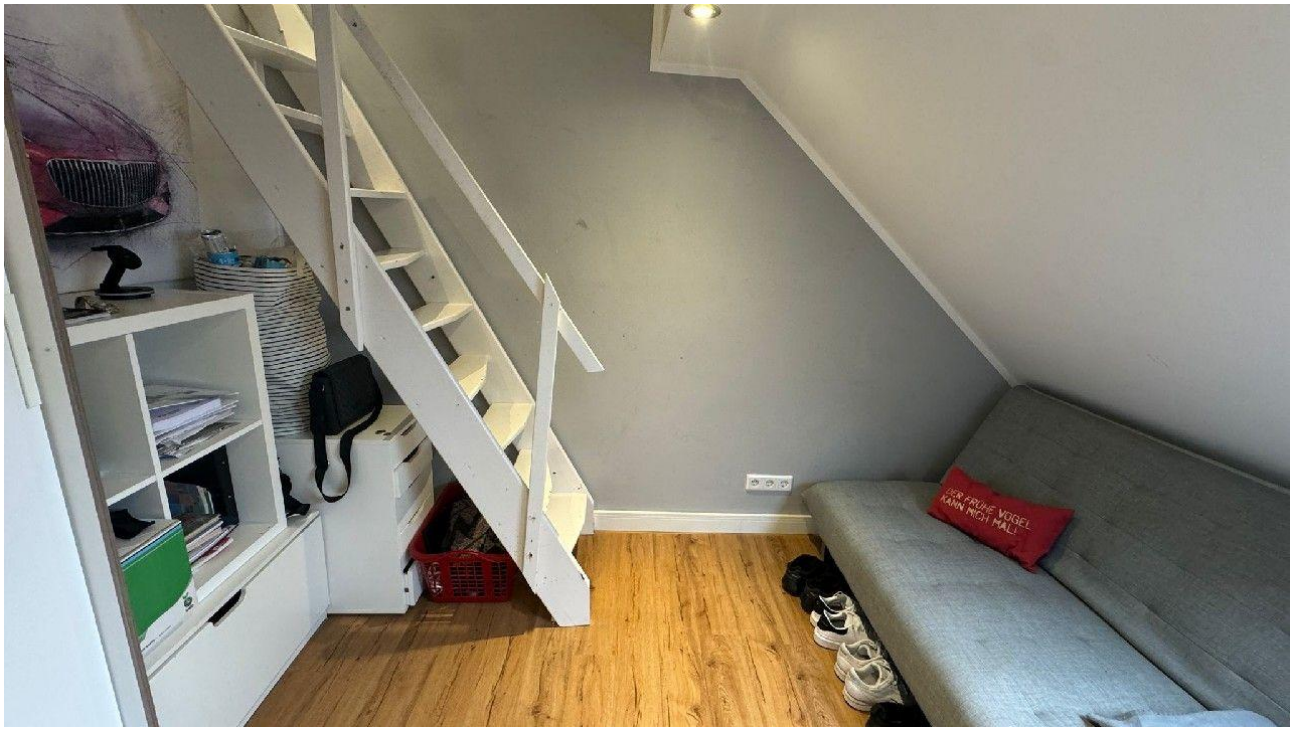
Gäste-WC OG

Arbeitszimmer OG



Bad DG

Badezimmer DG



Kinderschlafzimmer DG mit Hobbyraum in der Galerie

Elternschlafzimmer DG

Lichtdurchflutetes Treppenhaus DG

Gartenansicht

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