



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Mehrgenerationenhaus oder Wohnen u.
Arbeiten unter einem Dach in begehrter
Lage von Bonn-Oberkassel**

Objekt-Nr.:

66275-8201

Haus zum Kauf

in 53227 Bonn





Details

Einliegerwohnung vorhanden

Kamin

Kabel/Sat-TV

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

236 m²

Zimmer

11

Nutzfläche (ca.)

48 m²

Grundstück (ca.)

998 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

9

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1928

Zustand

modernisiert

Unterkellert

teilweise

Beschreibung

Willkommen zu einem einzigartigen Wohnjuwel, das ein Stück Geschichte mit modernem Komfort vereint. Diese einzigartige Immobilie eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus, bietet aber auch genügend Raum für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder das harmonische Zusammenleben zweier Familien.

Der charmante Altbau aus dem Jahr 1928 versprüht den unvergleichlichen Charakter des vergangenen Jahrhunderts. Mit ursprünglichen Holzdielenböden, einem gut erhaltenen Holztreppenhaus und alten Holztüren, erleben Sie hier den nostalgischen Charme eines echten Altbaus. Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2004 wurde das Gebäude 2008 in Gewerberaum umgewandelt, kann jedoch problemlos wieder in Wohnraum umgewandelt



werden. Auf einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 100 m² inklusive ausgebautem Spitzboden und ca. 48 m² voll unterkellertem Bereich, finden Sie fünf Räume, ein Duschbad sowie einen sonnigen Balkon mit direktem Zugang zu dem wunderschön angelegten Garten.

Der moderne Anbau aus dem Jahr 2018 ergänzt den Altbau hervorragend. Mit seinem lichtdurchfluteten Design und dem innovativen Pultdach bietet er höchsten Wohnkomfort. Über die geräumige Eingangsdiele mit großer Garderobe gelangen Sie in den weitläufigen Wohn-/Ess- und Küchenbereich, der mit einem Kamin ausgestattet ist und direkten Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse sowie zum liebevoll gestalteten Garten bietet. Das Erdgeschoss verfügt zudem über ein zusätzliches Zimmer, ein Gäste-WC und einen großen Vorratsraum mit Wasseranschluss.

In der oberen Etage erwarten Sie vier weitere Schlafräume und ein helles Wannen-/Duschbad mit Tageslicht. Diese perfekte Symbiose aus traditionellem Altbau und modernem Neubau eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein luxuriöses Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Ausstattung

- Kernsanierter Altbau mit charmantem Flair (Sanierung 2004)
- Sonnenbalkon und große Sonnenterrasse für entspannte Stunden im Freien
- Praktischer, unterkellertes Bereich mit Kelleraußentreppe
- Effiziente Gasheizung mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2004
- Anbau von 2018 als komplettes Haus
- Baujahr 1928/ 2018
- Wandheizung mit Lehmputz Anbau EG Wohn/Ess/Küche und EG Zimmer Straßenseite und OG rechtes Zimmer Gartenseite
- Fußbodenheizung Anbau OG Bad
- Anbau OG komplett Holzständerwerk, EG Porotonstein
- Zwei moderne Bäder plus Gäste-WC
- Markise für optimalen Sonnenschutz
- Zwei praktische Stellplätze direkt vor dem Haus
- Hochwertige Einbauküche (gegen Aufpreis verfügbar)
- Elegantes Parkett für ein warmes Ambiente
- Integrierte Beleuchtungselemente für eine stilvolle Atmosphäre



Lage & Umgebung

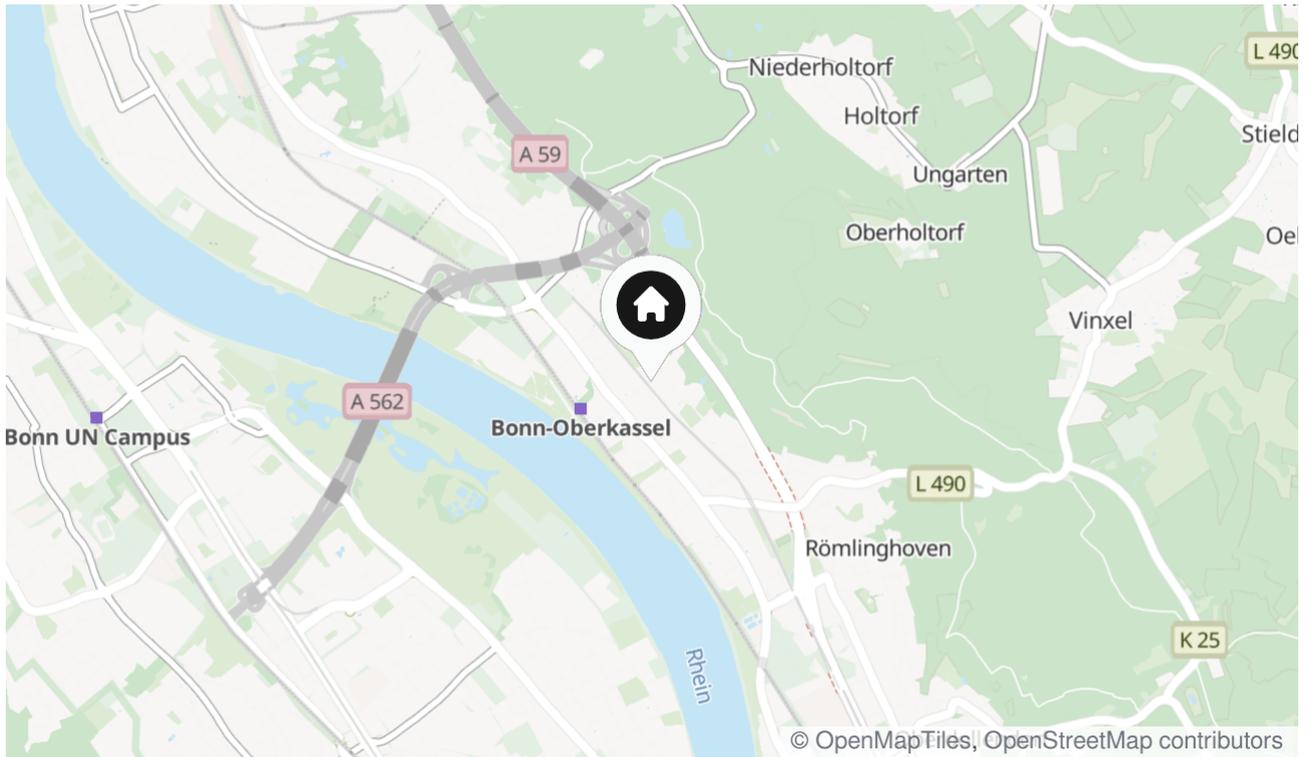
53227 Bonn

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Bonn, im charmanten und teilweise historischen Stadtteil Oberkassel. Besonders Familien mit Kindern schätzen die attraktive Umgebung. Fußläufig erreichen Sie das Zentrum von Oberkassel, welches eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants bietet, die sowohl den täglichen Bedarf decken als auch zum gemütlichen Verweilen einladen. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die hervorragende Verkehrsanbindung durch den historischen Bahnhof Oberkassel ermöglicht es, mit den Regionalbahnen RB 27 und RB 8 bequem in Richtung Bonn -Beuel, Troisdorf, Flughafen Köln/Bonn, Köln Hbf, Deutz, Mönchengladbach, Königswinter und Koblenz zu reisen. Ergänzt wird dies durch die Anbindung an die Bonner Innenstadt über die S-Bahnen S62 und S66. Pendler und Vielreisende profitieren von den nahegelegenen Autobahnauffahrten, die eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Regionen ermöglichen.

Lebensqualität wird in dieser Lage großgeschrieben, denn sie vereint urbanes Flair mit einer naturnahen Umgebung. Die beeindruckende Kulisse des Siebengebirges sowie die unmittelbare Nähe zum Rhein mit seinen einladenden Promenaden und Strandflächen sowie der Wanderweg Ennert-Rheinsteig versprechen erholsame Momente in der Natur.

Insgesamt verbindet die Lage dieser Immobilie sämtliche Annehmlichkeiten einer zentralen Wohnlage mit der Ruhe und Naturnähe eines idyllischen Wohngebiets – ein perfekter Ort für all jene, die das Beste aus Stadt- und Landleben genießen möchten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf
97,81 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
GAS

Gültig bis
10.04.2035





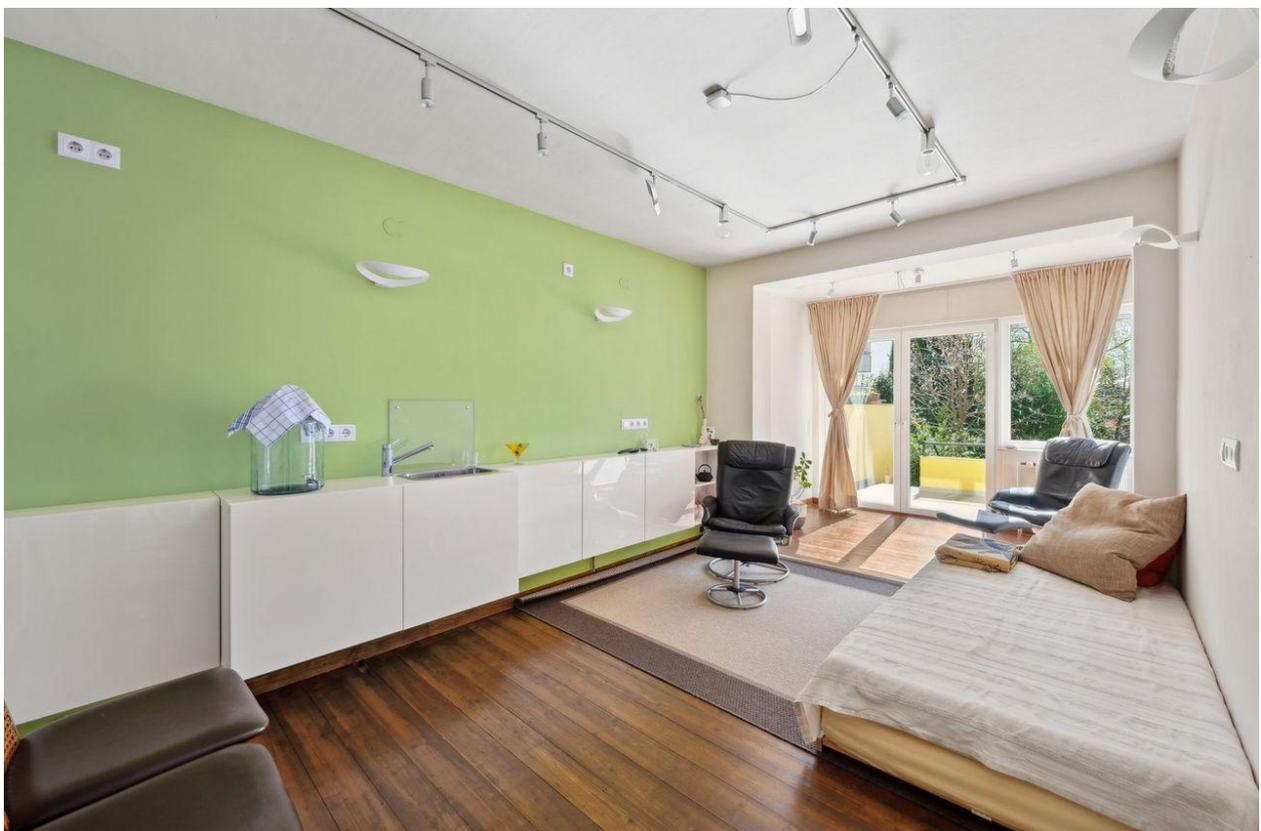
Hausansicht



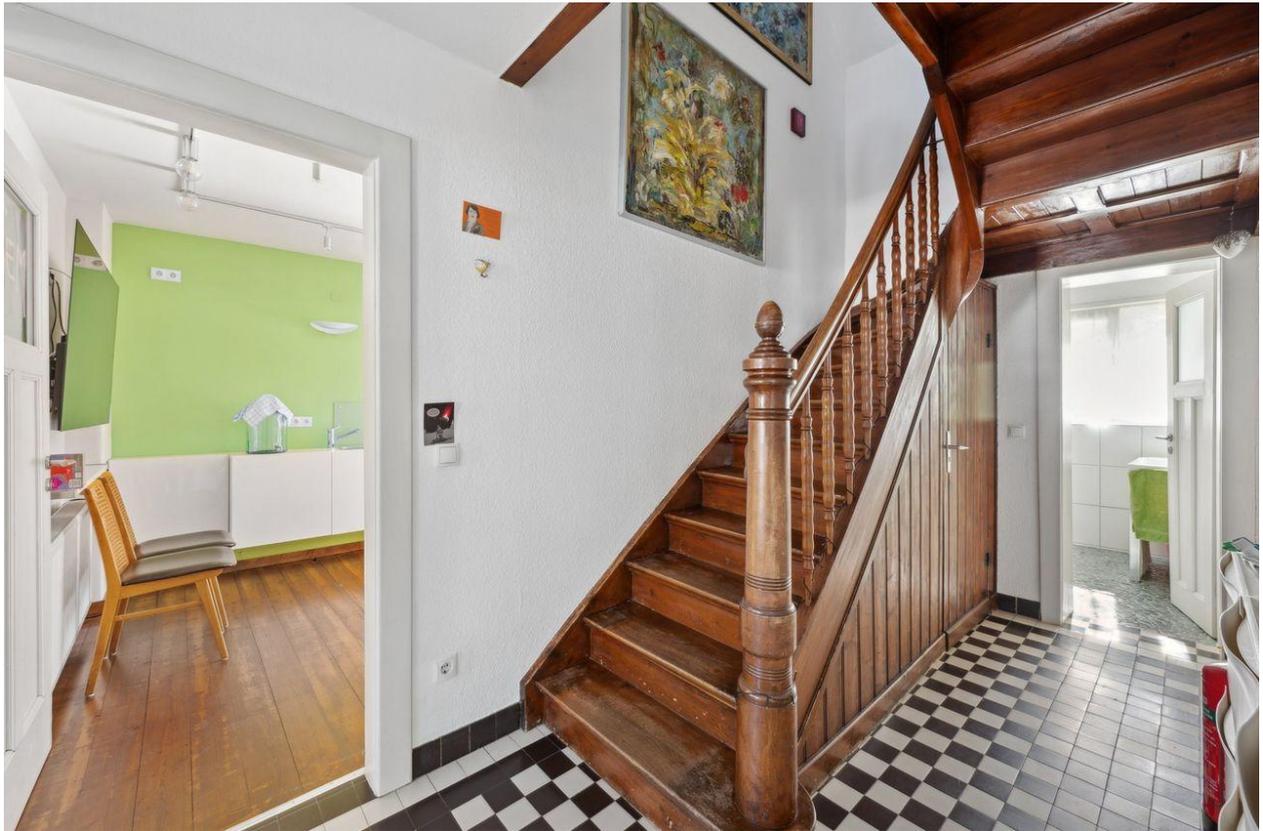
Rückansicht



Altbau



Altbau



Altbau



Altbau



Altbau



Altbau



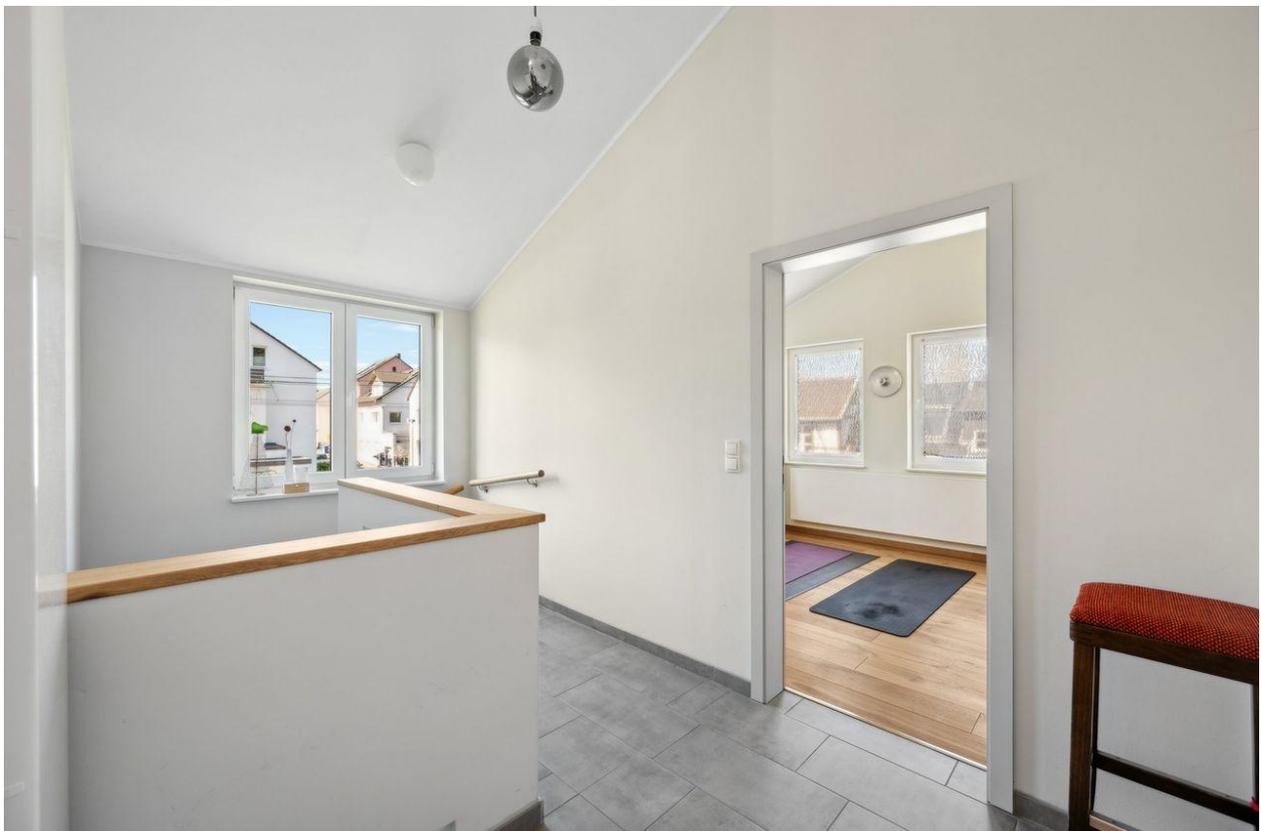
Altbau



Altbau



Neubau



Neubau



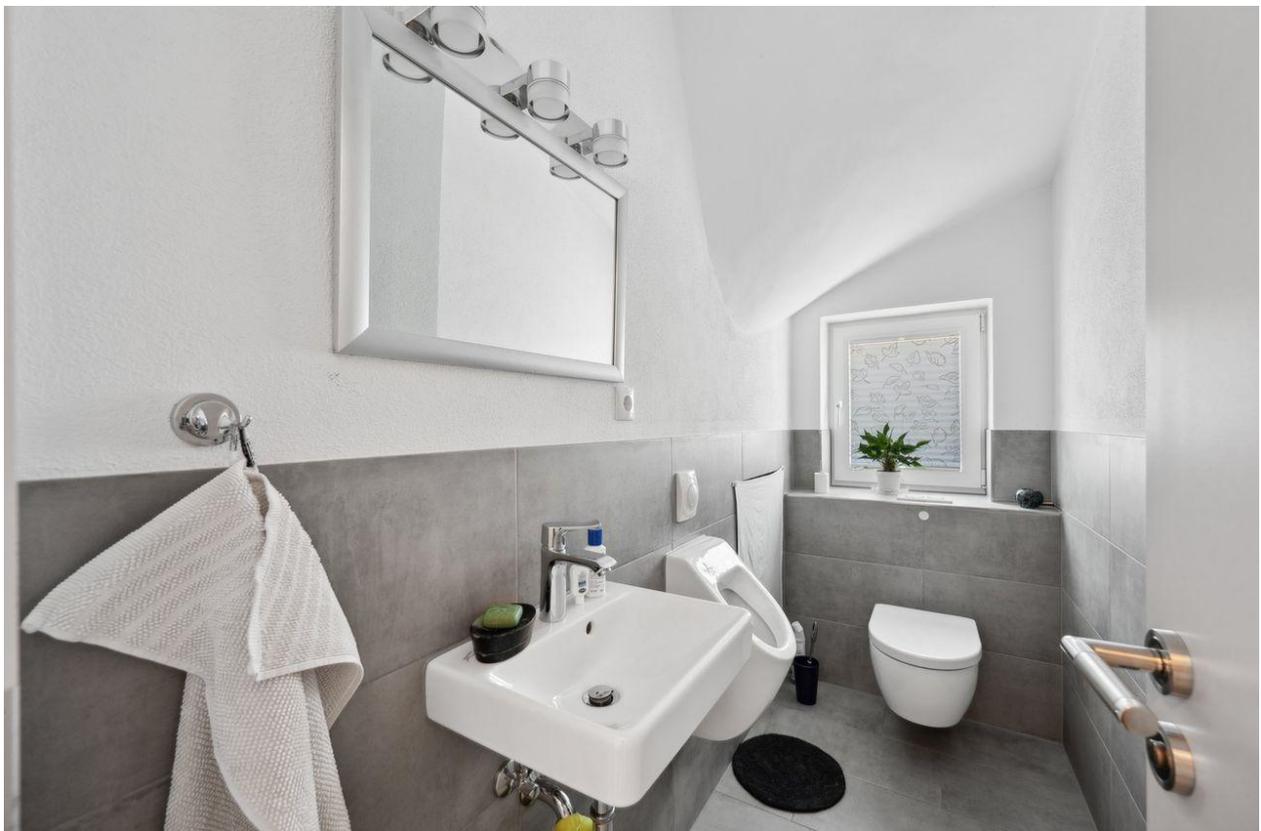
Neubau



Neubau



Neubau



Neubau



Neubau



Neubau



Neubau



Neubau



Neubau



Neubau



Neubau



Garten



EG-Altbau



OG-Altbau



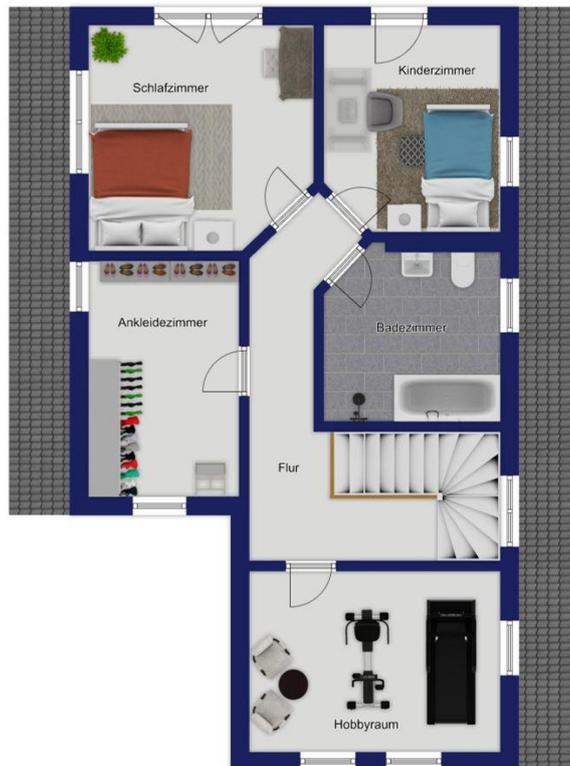
DG-Altbau



KG Altbau



EG-Neubau



OG-Neubau



Kontakt

Mühlenstraße 50a
53721 Siegburg
Telefon: 02241/1743-23
E-Mail: s.wagenblasst@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Sascha Wagenblasst

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

