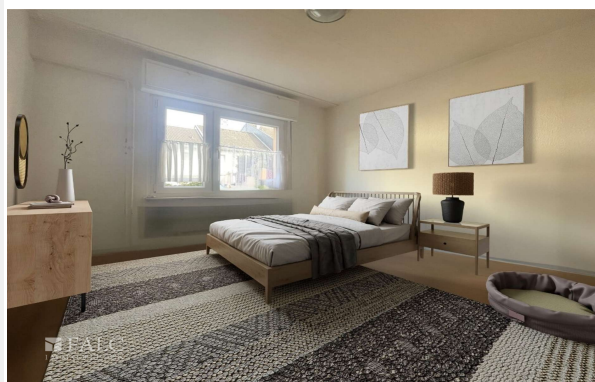




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JKI-60468

3 Wohnungen, 1 Chance – Entwickle Dein Investment!

Eckdaten

Kaufpreis **349.000,00 €**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	131,0 m²
Grundstücksfläche	150,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Baujahr	1933
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Öl
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung im beliebten Stadtteil Bonn-Ippendorf, der sich durch seine naturnahe Lage und hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Die Straße ist gesäumt von gepflegten Einfamilienhäusern und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit einem Durchschnittsalter der Bewohner von 43 Jahren und einem hohen Anteil an Familien, die in der Nähe ansässig sind, bietet dieser Stadtteil die perfekte Mischung aus lebendiger Gemeinschaft und entspannter Ruhe.

Der tägliche Bedarf lässt sich mühelos decken: Ein EDEKA-Markt befindet sich in fußläufiger Distanz, während weitere Einkaufsmöglichkeiten, wie ein Netto City etwas weiter entfernt sind. Die Kinderarztpraxis sowie andere Ärzte sind ebenfalls schnell zu erreichen, was die Gesundheitsversorgung sicherstellt. Eltern von Schulkindern profitieren von der Nähe zum Bonner Hörgeschädigtenzentrum und weiteren Bildungseinrichtungen wie der Engelsbachschule oder dem Carl-von-Ossietzky-Gymnasium.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bushaltestellen sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar, was die Mobilität ohne eigenes Fahrzeug erleichtert. Für Fernreisende ist der nächstgelegene internationale Flughafen Düsseldorf in gut einer Stunde mit dem Auto erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls günstig, mit der nächsten Auffahrt in kurzer Fahrdistanz.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Parks und Sportstätten zur Verfügung, darunter der nahegelegene Bernhard-Berzheim-Platz sowie verschiedene Fitnessstudios. In der Umgebung laden traditionelle Restaurants und gemütliche Bars zum Verweilen ein. Kulturelle Abwechslung bietet das nahegelegene Haus der Natur und andere Museen in der Umgebung.

Diese Immobilie bietet ihren Bewohnern eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung, eingebettet in eine lebendige und gleichzeitig ruhige Wohnlandschaft. Ein idealer Ort für Familien sowie für

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 3-Parteienhaus, das im Jahr 1933 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Gebäude steht auf einem 150 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 131 m². 1973 wurde das Haus durch den Ausbau des Dachgeschosses mit einer Dachgaube erweitert, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde.

Die Immobilie beherbergt drei Wohneinheiten, von denen sich eine im Erdgeschoss und eine im hinteren Teil des Gebäudes befinden. Diese beiden Wohnungen sind als Einzimmer-Wohnungen ausgelegt und bieten eine funktionale Raumaufteilung. Beide Einheiten sind aktuell vermietet und bieten eine stabile Einnahmequelle.

Im Obergeschoss des Hauses befindet sich eine Maisonette-Wohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt. Diese Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar, das Wert auf großzügigen Wohnraum legt. Auch diese Einheit ist derzeit vermietet.

Das Grundstück selbst umfasst eine Fläche von 150 m² und ist pflegeleicht angelegt. Es bietet ausreichend Außenflächen für die Mieter, erfordert jedoch nur geringen Aufwand bei der Pflege. Der Außenbereich dient vor allem funktionalen Zwecken und stellt eine praktische Ergänzung zu den Wohneinheiten dar.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand, was dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit gibt, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und an aktuelle Standards anzupassen. Trotz des Alters bietet das Haus eine solide Grundlage für eine Modernisierung. Im Jahr 1973 wurde das Gebäude durch eine Dachgaube erweitert, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde, insbesondere in der Maisonette-Wohnung im Obergeschoss.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Die Fenster des Hauses sind teils aus weißem Kunststoff und teils aus Holz gefertigt, aber alle doppelt verglast. Ein Energieausweis wird aktuell erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Der kleine, aber gemütliche Garten hinter dem Haus bietet ausreichend Platz für Erholung und könnte mit etwas Pflege zu einem angenehmen Außenbereich gestaltet werden. Hier finden die Mieter oder zukünftigen Eigentümer einen privaten Rückzugsort im Freien.

Parkmöglichkeiten sind durch Stellplätze an der Straße direkt vor dem Haus gegeben, was den Bewohnern genügend Parkraum in unmittelbarer Nähe bietet.

Zusätzlich wird das rechts neben diesem Objekt gelegene Zweifamilienhaus von uns verkauft. Beide Grundstücke bieten zusammen ein erhebliches Potenzial, da für beide Immobilien ein positiver Bauvorbescheid für die Errichtung von insgesamt 9 Wohneinheiten vorliegt. Wir haben die beiden Grundstücke auch als Baugrundstück inseriert. Weitere Informationen erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

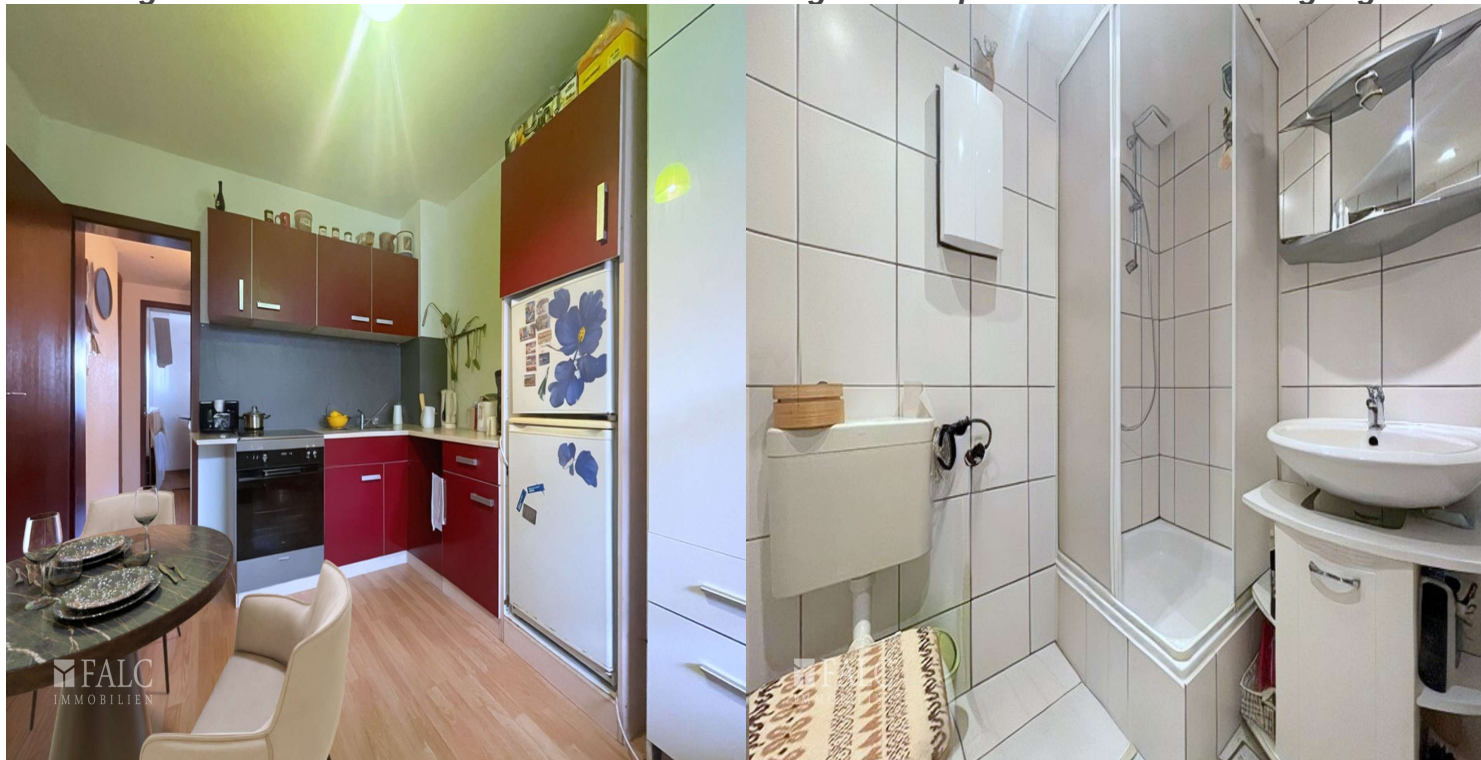
Sonstiges

Wir bieten Ihnen 24/7 eine kostenlose Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Der Energieausweis wird derzeit noch erstellt und liegt Ihnen spätestens zur Besichtigung vor.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

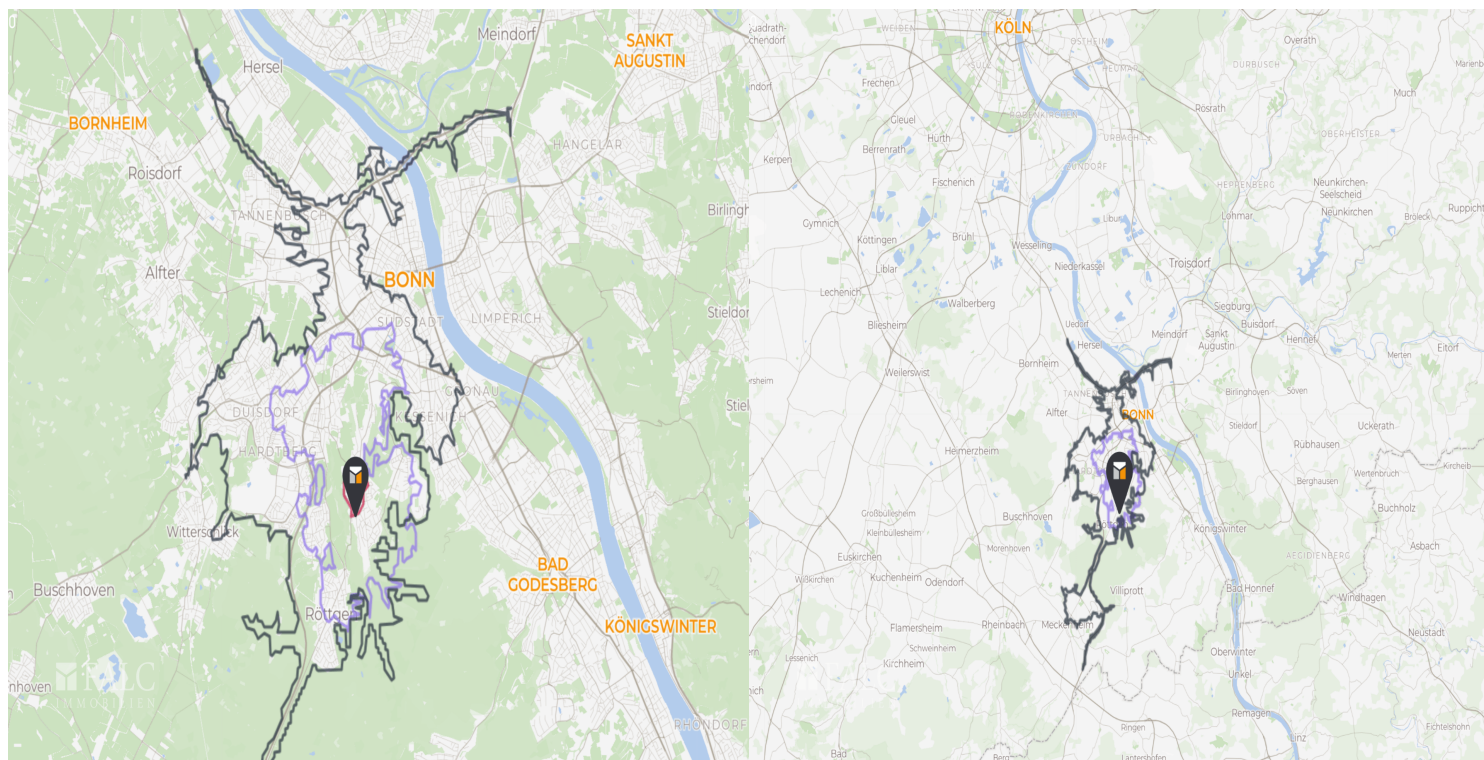
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)