



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JKI-60547

Zwei Chancen auf neun: Vermietet und bereit für Neues!

Eckdaten

Kaufpreis

645.000,00 €

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

Wohnfläche	211,0 m²
Grundstücksfläche	305,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Bodenart	Laminat, Fliesen, Teppich
Befeuern	Öl
Gartennutzung	

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 angebotene Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und gehobenen Wohngegend im Bonner Stadtteil Ippendorf. Diese Lage ist besonders attraktiv für Familien und Berufstätige, die eine exzellente Infrastruktur und ein hohes Maß an Lebensqualität schätzen. Das Viertel zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus verschiedenen Altersgruppen aus, mit einem Durchschnittsalter von 43 Jahren und einem bescheidenen Anteil an leerstehenden Wohnungen. Die Einwohnerzahl beträgt rund 5300, was dem Stadtteil eine lebendige, aber gleichzeitig gemütliche Atmosphäre verleiht.

Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend ausgeprägt. In nur wenigen Gehminuten erreicht man mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem offerieren. Des Weiteren ist die Immobilie nur etwa 15 Minuten Autofahrt von der nächsten Autobahnauffahrt entfernt, was die Anreise und Abreise erleichtert und Flexibilität im täglichen Pendelverkehr gewährleistet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten. Der EDEKA-Markt, der sich nur etwa eine Gehminute entfernt befindet, sowie weitere Supermärkte in der Umgebung, versorgen die Bewohner mit allem Notwendigen für den täglichen Bedarf. Familien profitieren von den nahegelegenen Bildungseinrichtungen, einschließlich einer Grundschule und eines Gymnasiums, die beide in wenigen Autominuten erreichbar sind. Für die kleinsten Familienmitglieder stehen mehrere Kindergärten zur Verfügung, die sich ebenfalls in fußläufiger Reichweite befinden.

Gesundheits- und medizinische Einrichtungen sind in direkter Umgebung der Immobilie ansässig. Neben einer Kinderarztpraxis und einer neurologischen Praxis finden sich auch Apotheken, die für die Gesundheitsversorgung unerlässlich sind. Die sich nahegelegene Vielfalt an Restaurants bietet eine exzellente Möglichkeit, kulinarische Genüsse zu erkunden.

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 stehen zwei vermietete Mehrfamilienhäuser mit Entwicklungspotenzial, die im Jahr 1933 in massiver Bauweise auf zwei benachbarten Grundstücken mit etwa 301 m² Fläche errichtet wurden. Beide Häuser sind geteilt und bieten insgesamt rund 211 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Wohneinheiten.

Das rechte Gebäude verfügt über etwa 80 m² Wohnfläche und ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Zugang zum Innenhof. Das Obergeschoss beherbergt eine weitere 2-Zimmer-Wohnung, die über einen Balkon und ein separates Badezimmer auf einer Zwischenebene verfügt. Im hinteren Gartenbereich steht ein massiv gebauter Technikraum mit angeschlossener Waschküche zur Verfügung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

Das linke Gebäude, das 1973 durch den Ausbau einer Dachgaube erweitert wurde, umfasst ca. 131 m² Wohnfläche. Hier finden sich ein Apartment im Erdgeschoss, eine geräumige Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss sowie ein weiteres Apartment im hinteren Anbau des Gebäudes. Beide Häuser verfügen über zusätzliche Nutzflächen, sind teilweise unterkellert und bieten Potenzial für eine Modernisierung.

Die Fenster der Häuser sind teils aus Kunststoff, teils aus Holz, und verfügen über doppelte Verglasung. Die Wohnräume sind überwiegend mit Laminatboden ausgestattet.

Besonders attraktiv ist der positive Bauvorbescheid für beide Grundstücke, der den Bau von insgesamt neun Wohneinheiten ermöglicht. Dies bietet Investoren eine spannende Gelegenheit zur weiteren Entwicklung des Grundstücks. Weitere Details hierzu erläutern wir Ihnen 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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die zum Verkauf stehenden Mehrfamilienhäuser bieten mit ihren fünf Wohneinheiten nicht nur solide Mietstrukturen, sondern auch erhebliches Entwicklungspotenzial. Die beiden im Jahr 1933 in massiver Bauweise errichteten Gebäude befinden sich auf zwei ca. 301 m² großen, real geteilten Süd-/West-Grundstücken. Beide Häuser sind aktuell vollständig vermietet, allerdings befinden sie sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dies bietet dem neuen Eigentümer die Chance, umfangreiche Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und die Gebäude auf moderne Standards anzuheben.

Besonders das linke Wohnhaus wurde im Jahr 1973 durch den Anbau einer Dachgaube erweitert, was zusätzlichen Wohnraum geschaffen hat. Dennoch besteht auch hier ein hoher Modernisierungsbedarf, um die Bausubstanz und die Ausstattung an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Beide Gebäude werden über ältere Öl-Zentralheizungen beheizt, die ebenfalls erneuert werden sollten, um den heutigen energetischen Anforderungen gerecht zu werden. Die Oberböden der Wohnräume sind größtenteils mit Laminat ausgestattet, während die Fenster eine Mischung aus weißen Kunststoff- und Holzrahmen sind. Alle Fenster sind doppelt verglast, allerdings könnten im Rahmen einer Sanierung auch hier weitere Optimierungen vorgenommen werden. Ein Energieausweis wird aktuell erstellt und liegt bei Besichtigung vor.

Neben den potenziellen Renovierungsarbeiten bieten die Immobilien aber auch eine spannende Perspektive für eine weitergehende Entwicklung. Für die beiden Grundstücke liegt ein positiver Bauvorbescheid vor, der die Errichtung von insgesamt neun Wohneinheiten ermöglicht. Dies eröffnet dem Käufer die Möglichkeit, durch einen Neubau das vorhandene Potenzial der Grundstücke voll auszuschöpfen und modernen Wohnraum zu schaffen.

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

Sonstiges

Willkommen in einem einzigartigen Wohnangebot in einem der begehrtesten Stadtteile Bonns. Dieses geräumige Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 211 Quadratmetern und befindet sich in einer ruhigen, von Grünflächen gesäumten Straße, die viel Ruhe und Privatsphäre verspricht. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus urbanem Komfort und natürlicher Idylle, ideal für alle, die ein Leben in Ruhe und dennoch zentrumsnah suchen.

Das Objekt liegt in einem Stadtteil mit ca. 5336 Einwohnern, der sich durch eine ausgeglichene Altersstruktur auszeichnet, die Familienfreundlichkeit und das gemeinschaftliche Miteinander fördern. Junge Familien und Senioren finden hier gleichermaßen ein Zuhause, was durch die unmittelbare Nähe zu Kindergärten und dem Bonner Hörgeschädigtenzentrum unterstrichen wird. Der geringe Leerstand von nur 2 Prozent weist auf die hohe Attraktivität und den begehrten Wohnraum hin.

Die strategische Lage des Hauses bietet eine herausragende Anbindung an die städtische Infrastruktur. Mit Bushaltestellen nur wenige Schritte entfernt, ist der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr hervorragend – durchweg eine exzellente Möglichkeit, mobil zu bleiben, ohne auf das Auto angewiesen zu sein. Für internationale Reisen liegt der nächste Flughafen ca. 30 Autominuten entfernt, während die Anbindung an die Autobahnen A565 und A59 ebenfalls in gut erreichbarer Nähe liegt.

Für den täglichen Bedarf befindet sich ein EDEKA-Markt nur etwa 80 Meter entfernt, während in unmittelbarer Umgebung eine bankenreiche Auswahl an Ärzten und Apotheken Ihre medizinische Versorgung sicherstellt. Zudem punktet die Lage mit einem hohen Maß an Sicherheit und einem engmaschigen Netz an Dienstleistern und Nahversorgern.

Die Freizeitmöglichkeiten sind ebenso vielfältig: Für sportlich Aktive stehen zahlreiche Einrichtungen zur Verfügung, und der nahegelegene Bernhard-Berzheim-Platz sowie verschiedene Spielplätze bieten Erholung im Freien. Kulturinteressierte können die Nähe zur Bonner Innenstadt nutzen, um Museen und historische Sehenswürdigkeiten zu besuchen.

Dieses Haus, eingebettet in eine Umgebung mit hohem Lebensstandard sowie hervorragender Infrastruktur, ist eine perfekte Wahl für alle, die ein harmonisches Leben in einer zukunftsorientierten Wohngegend führen möchten. Ein ideales Angebot für Paare, Familien oder Investoren, die den Komfort eines großzügigen Wohnhauses suchen, das keine Wünsche offenlässt.

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



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



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



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



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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

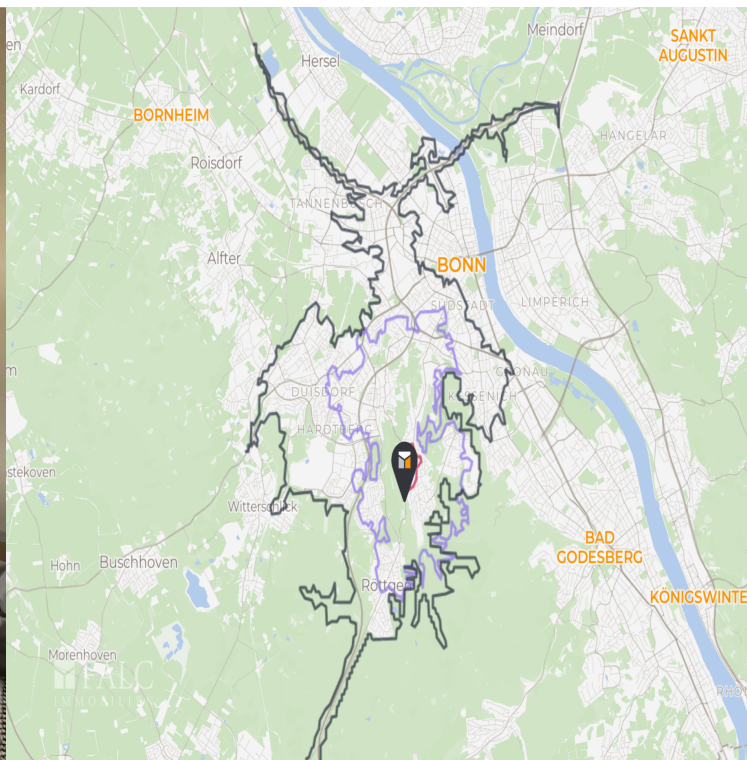
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

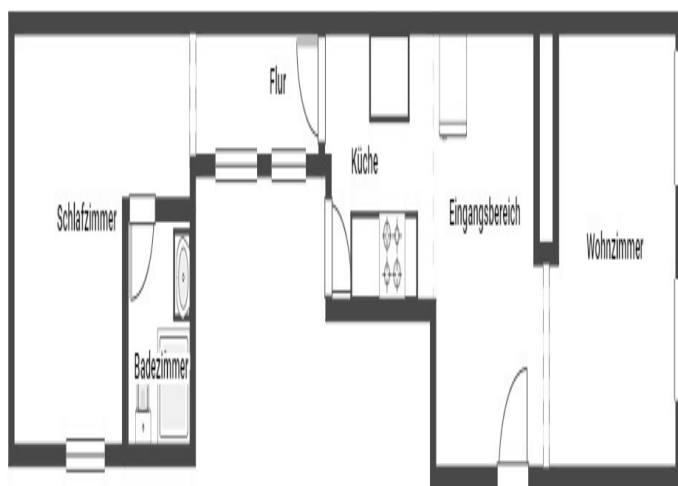
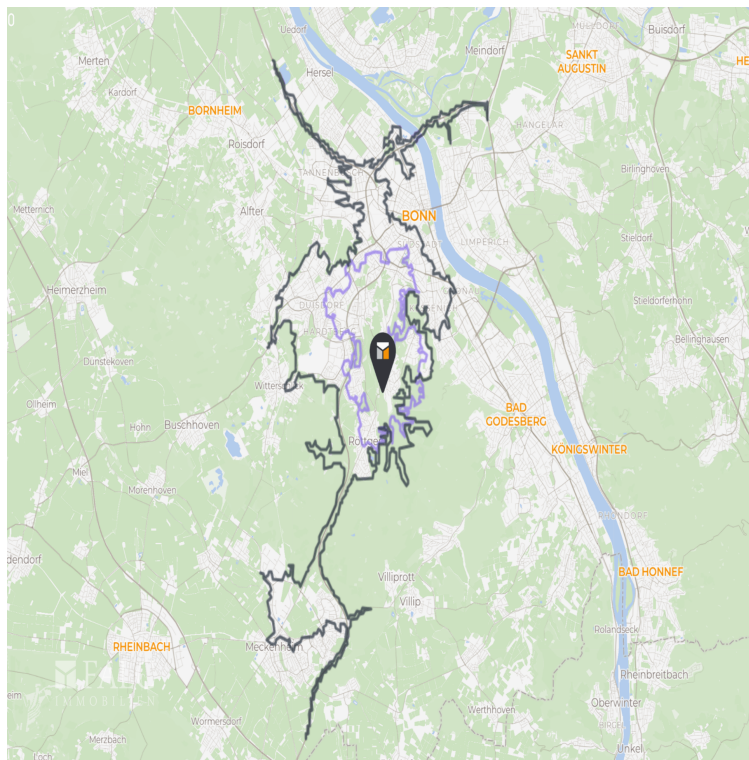
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

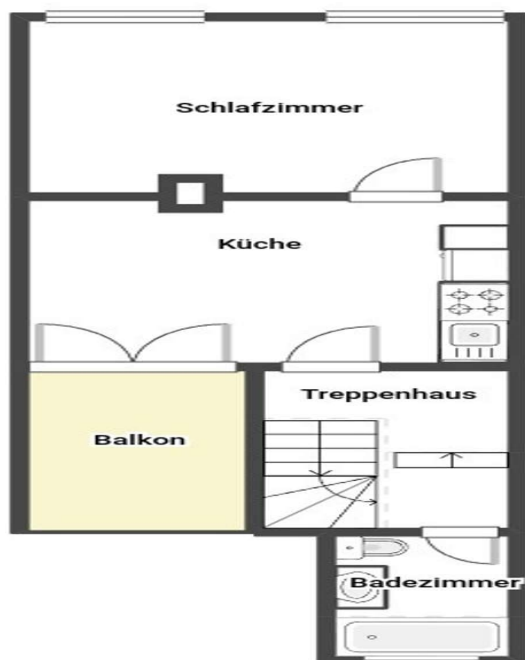
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)