



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RoMu-82039

Seltene Gelegenheit: Großzügiges Mehrgenerationenhaus zum nahezu Bodenwertpreis!

Eckdaten

Kaufpreis

599.000,00 €

Kaufpreis pro m²

1.976,90 €

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

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 | 303,0 m² |
| Nutzfläche | 60,0 m² |
| Grundstücksfläche | 630,0 m² |
| Gesamtfläche | 363,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 16,0 |
| Anzahl Stellplätze | 1,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Baujahr | 1902 |
| Zustand | Sanierungsbedürftig |
| WG-Geeignet | |
| Bad | Dusche, Wanne |
| Küche | Einbauküche |
| Heizungsart | Etage |
| Befeuerung | Gas |
| Stellplatzart | Garage |
| Gartennutzung | |
| Unterkellert | Keller |
| Abstellraum | |
| Gäste-WC | |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 15.11.2033 |
| Energiebedarf | 136 |
| Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | E |
| Ausstelldatum | 15.11.2023 |
| Geltende EnEV | 2014 |
| 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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen, angenehm ruhigen Wohnumfeld im Bonner Süden mit kurzen Wegen für den Alltag. Besonders für das Familienleben ist die Umgebung praktisch: Die Kita Metzental befindet sich in der Nähe, ebenso die Kita St. Martin und Juco. Auch schulisch ist die Lage komfortabel, mit dem Amos-Comenius-Gymnasium sowie dem Aloisiuskolleg in der Umgebung. Für den täglichen Ausgleich sind Grünflächen und Spielmöglichkeiten schnell erreichbar, etwa der Remi-Baert-Platz und der Redoutenpark sowie mehrere Spielplätze in der Nähe.

Einkäufe lassen sich unkompliziert erledigen. Ein Netto Marken-Discount liegt in der Umgebung, weitere Märkte wie ALDI Süd und EDEKA Bock ergänzen das Angebot. Für Besorgungen des täglichen Bedarfs stehen zudem mehrere Drogeriemärkte zur Verfügung. Ärztliche Versorgung ist ebenfalls gut abgedeckt, unter anderem mit einer Hausarztpraxis sowie weiteren Fachpraxen in der Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr bequem: Die Bushaltestellen Hopmannstraße und Muffendorfer Straße sind fußläufig erreichbar. Auch die Bahnstation Stadthalle sowie der Bahnhof Bonn-Bad Godesberg liegen in der näheren Umgebung und bieten eine gute Verbindung in die Bonner Innenstadt und darüber hinaus.

Die Nachbarschaft wirkt insgesamt ausgewogen und alltagstauglich. Mit rund 21 Prozent unter 18 Jahren und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von etwa 2 Personen zeigt sich ein Umfeld, in dem sich Familien ebenso wie Paare wohlfühlen können. Gleichzeitig spricht der geringe Leerstand für eine stabile, gefragte Wohnlage.

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

Eine Gelegenheit wie diese kommt in dieser Lage faktisch nicht zweimal auf den Markt. Dieses historische Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1902 wird zu Konditionen angeboten, die sich realistisch betrachtet auf Bodenpreisniveau bewegen und genau das macht dieses Angebot so außergewöhnlich. Das Objekt muss zeitnah veräußert werden und eröffnet Käufern damit eine seltene Chance in Bonn.

Auf rund 303 m² Wohnfläche verteilen sich sechs Wohneinheiten auf einem großzügigen 630 m² großen Grundstück. Der weitläufige Innenhof, die Scheune, die Werkstatt, der Gartenbereich sowie das Carport unterstreichen den besonderen Ensemble Charakter und bieten vielseitige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Ob als großzügiges Zuhause für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten, hier eröffnen sich flexible Nutzungsperspektiven.

Mehrere Einheiten stehen perspektivisch zur freien Verfügung, darunter die etwa 95 m² große Dachgeschosswohnung sowie die rund 88 m² umfassende Einheit über der Scheune. Dadurch entsteht wertvoller Raum für individuelle Wohnkonzepte, etwa separate Bereiche für erwachsene Kinder, Großeltern im eigenen Wohnbereich oder gemeinsames Leben mit ausreichend Privatsphäre für alle Generationen.

Ja, die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Doch genau darin liegt die Chance. Mit einer Modernisierung kann hier ein ganz besonderes Zuhause entstehen, das historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Die solide Substanz, die großzügigen Flächen und das weitläufige Grundstück schaffen die ideale Grundlage für ein langfristiges Familienprojekt.

Wer den Markt kennt, weiß, dass Objekte mit dieser Struktur, diesem Grundstück und diesem Potenzial in Muffendorf kaum noch verfügbar sind.

Zusammengefasst bietet sich hier eine seltene Gelegenheit für Familien, die mehr Raum, mehr Möglichkeiten und ein Zuhause mit Geschichte suchen, in einer der gefragtesten Lagen von Bonn.

Aktuell sind 5 von 6 Wohneinheiten vermietet und generieren 26.725,80 € Mieteinnahmen pro Jahr. Damit erzielt die Immobilie bereits laufende Einnahmen somit auch während einer möglichen Sanierungsphase.

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

Ausstattung

Das charmante Mehrfamilienhaus sowie die dazugehörige Scheune stammen aus dem Jahr 1902 und wurden in solider Massivbauweise errichtet. Der allgemeine Hauszustand ist als sanierungsbedürftig einzustufen.

Die Beheizung des Haupthauses erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1993, während die Dachgeschosswohnung sowie die Wohnung über der Scheune jeweils mit einer eigenen Gas-Etagenheizung ausgestattet sind. Das Warmwasser wird in allen Einheiten über Elektrodurchlauferhitzer bereitgestellt.

Die Badezimmer der Wohneinheiten sind sämtlich mit einer Dusche ausgestattet; die Dachgeschosswohnung verfügt zusätzlich über eine Badewanne. Die Wasser- und Abwasserleitungen stammen aus den 1960er-Jahren.

Die Fenster der Wohnungen sind überwiegend doppelt verglast, teils aus PVC, teils aus Holz. In der Scheune sowie im angrenzenden Werkraum sind teilweise noch einfach verglaste Fenster vorhanden.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage an der Außenseite der Immobilie.

Diese Kapitalanlage verspricht nicht nur eine solide Rendite, sondern ermöglicht auch eine Investition in ein Stück Geschichte.

Nutzen Sie diese exklusive Gelegenheit, Ihr Portfolio zu diversifizieren.

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

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

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](#)



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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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

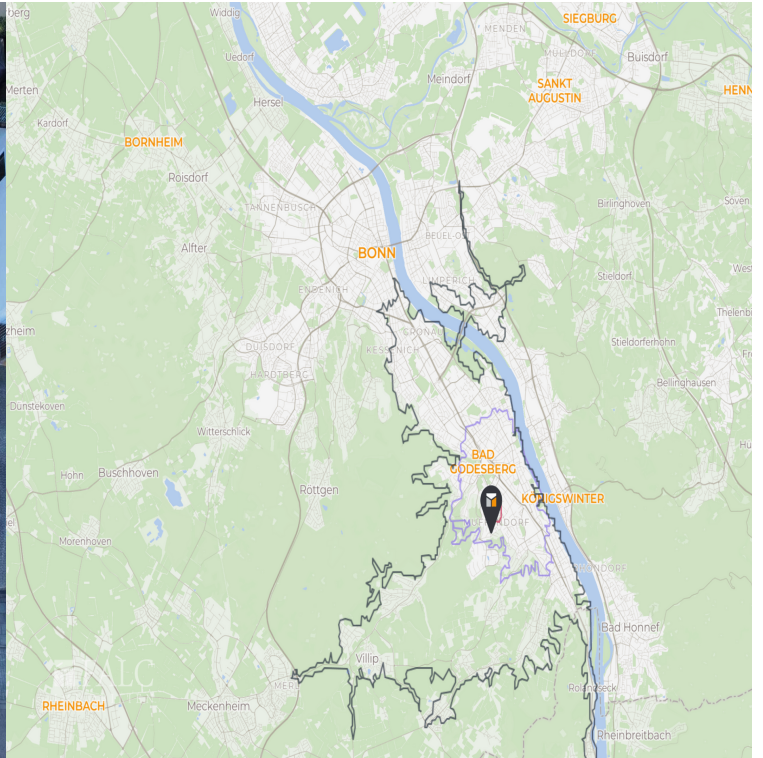
[Online ansehen](#)



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

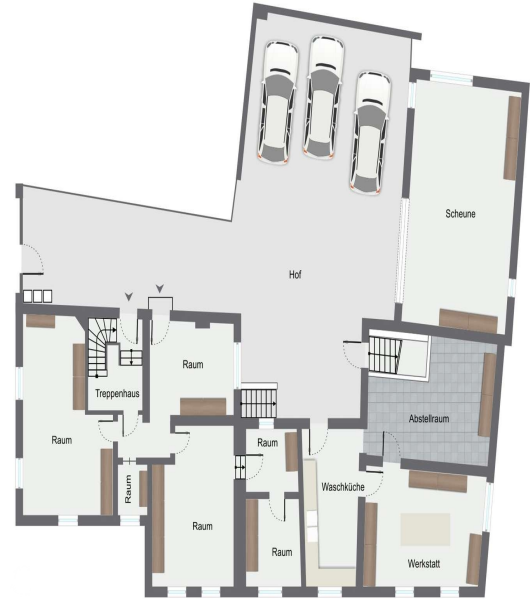
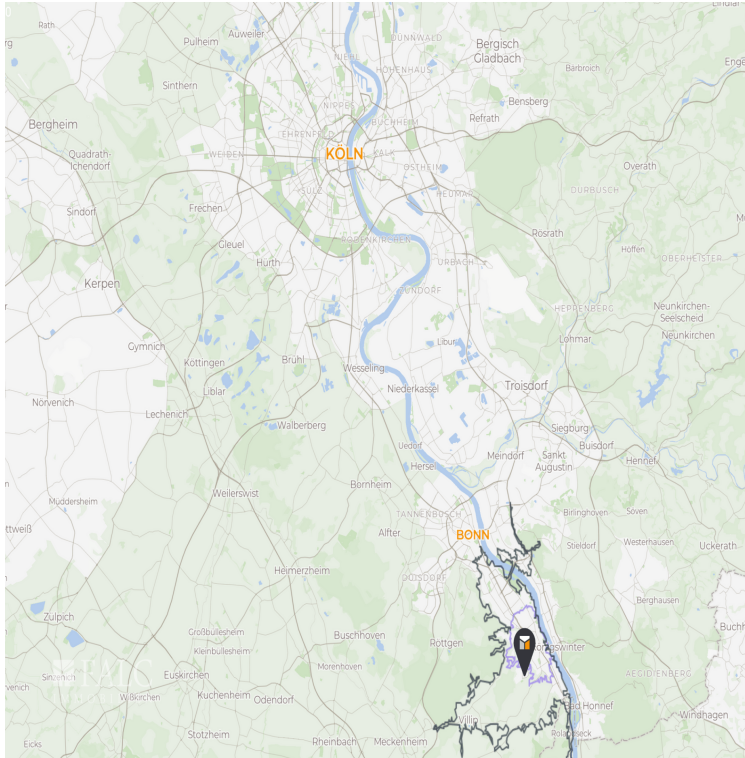
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:067344973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

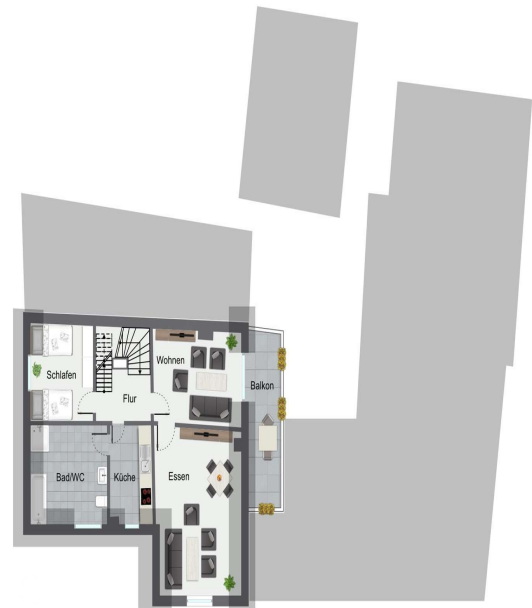
[Online ansehen](#)



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](#)



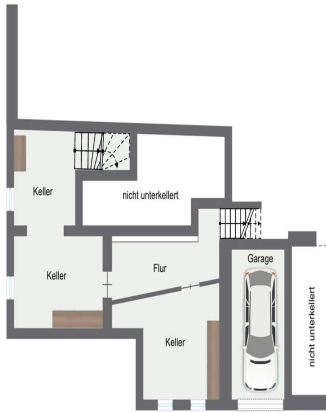
WP



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](#)



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](#)