

Stadthaus mit Garten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Bonn-Kessenich



53129 Bonn

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 225,00 m²

GÖTZKY  **IMMOBILIEN**

Ihr Ansprechpartner:

Götzky Immobilien

Frau Ruth Götzky

E-Mail: goetzky-immobilien@t-online.de

Tel: +49 2224 9897800

Mobil: +49 1511 1511745

Web: <http://www.goetzkyimmobilien.de>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	227,00 m ²
Badezimmer:	4
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1948
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung

Vermietet: Ja
Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Stadthaus mit Garten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Bonn-Kessenich



Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Stadthaus in beehrter Lage von Bonn-Kessenich bietet mit ca. 225 m² Wohnfläche und insgesamt 10 Zimmern außergewöhnlich viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das ursprünglich als Mehrfamilienhaus genutzte Objekt eignet sich ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder auch für eine teilweise Vermietung mit attraktiven Mieteinnahmen.

Besonders interessant ist die flexible Nutzungssituation der einzelnen Einheiten. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 83 m² Wohnfläche und direktem Zugang zum Garten steht derzeit leer und kann sofort bezogen werden. Die erzielbare Kaltmiete liegt bei ca. 1.162,00 € monatlich.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine ca. 66 m² große 3-Zimmer-Wohnung, die aktuell vom Eigentümer selbst genutzt wird. Diese Einheit kann bei Bedarf geräumt übergeben werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass der Eigentümer dort weiterhin wohnen bleibt und eine monatliche Kaltmiete in Höhe von ca. 990,00 € zahlt.

Ergänzt wird das Haus durch zwei vermietete 1-Zimmer-Apartments mit jeweils ca. 36 m² Wohnfläche. Das Apartment im 1. Obergeschoss erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete von 600,00 €, das Apartment im 2. Obergeschoss eine monatliche Kaltmiete von 500,00 €.

Das Haus wurde im Jahr 1948 errichtet und fortlaufend modernisiert. Der gepflegte Garten mit überdachter Terrasse schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt. Die Immobilie präsentiert sich in einem soliden und gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Ausstattung:

Offener Kamin
Vier Badezimmer und zwei zusätzliche Gäste-WC
Teilweise modernisierte Bäder und Bodenbeläge zwischen 2000 und 2010
Doppelverglaste Fenster
Teilweise gedämmte Fassade
Dacherneuerung im Jahr 2000
Dachisolierung aus 2020
Neuer Warmwasserspeicher aus 2023
Mehrere Einbauküchen vorhanden
Gepflegter Garten mit überdachter Terrasse
Gartenhaus
Kellergeschoss mit zusätzlichen Nutzflächen
Gaszentralheizung

Lage:

Die Immobilie befindet sich in beehrter Wohnlage von Bonn-Kessenich, einem der beliebtesten Stadtteile der Bundesstadt

Bonn. Kessenich verbindet urbanes Leben mit gewachsenen Wohnstrukturen und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Bonner Innenstadt, die Universität Bonn sowie der UN-Campus sind schnell erreichbar.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Stadtbahnlinie 61 sowie mehrere Buslinien gewährleistet. Auch die Autobahnen A565 und A562 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Nähe zur Rheinaue und zum Venusberg bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Sonstiges:

Das Objekt eignet sich sowohl zur vollständigen Eigennutzung als auch zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

HINWEISE

Dieses Exposé stellt lediglich einen Auszug aus unserem aktuellen Immobilienportfolio dar. Weitere attraktive Angebote finden Sie jederzeit auf unserer Homepage unter

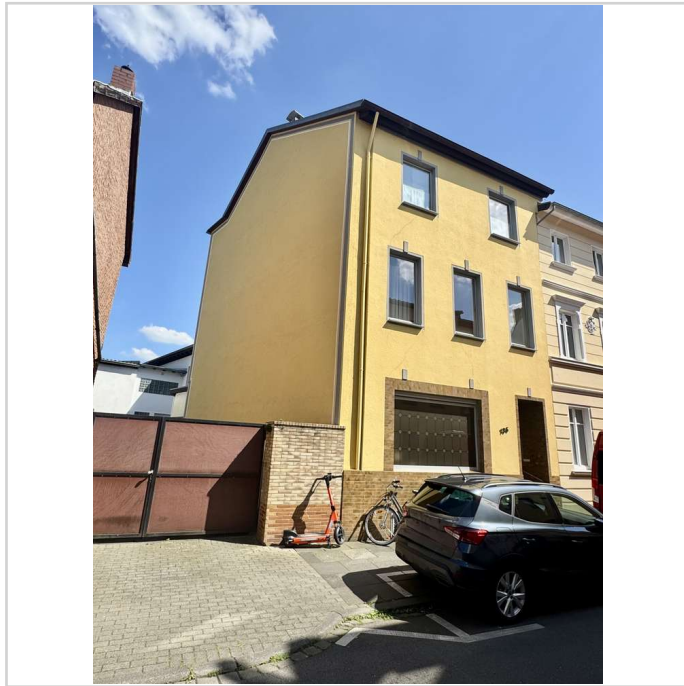
www.goetzky-immobilien.de.

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisinformationen beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernimmt Götzky Immobilien keine Gewähr. Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

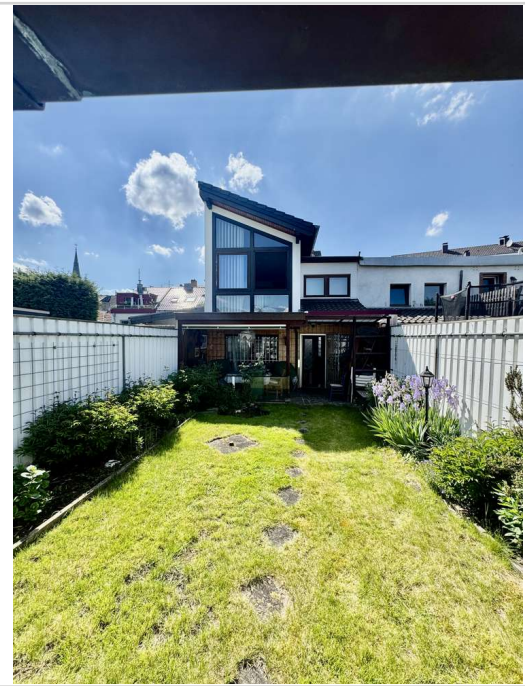
Ein Maklervertrag mit Götzky Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklerleistungen zustande.

Wenn Sie selbst eine Immobilie veräußern möchten, stehen wir Ihnen gern für eine persönliche und kompetente Beratung zur Verfügung.

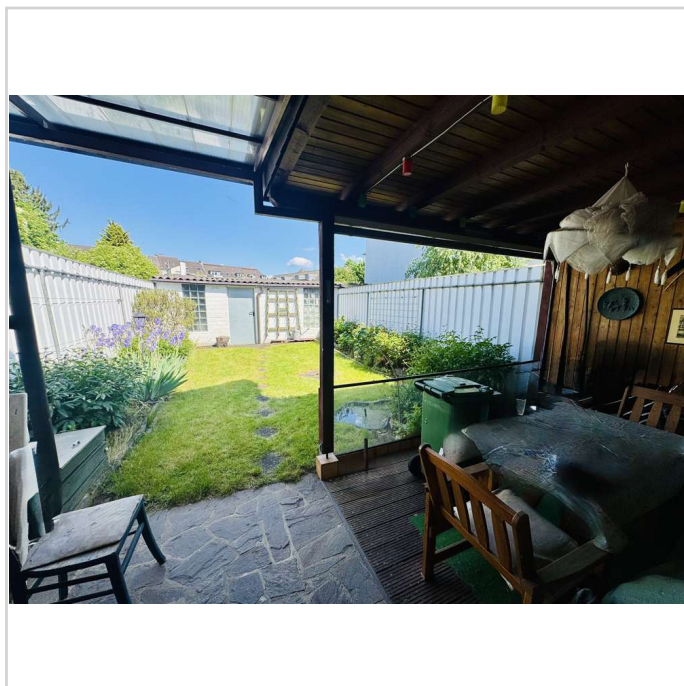
Stadthaus mit Garten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Bonn-Kessenich



01 Vorderansicht



02 Rückansicht

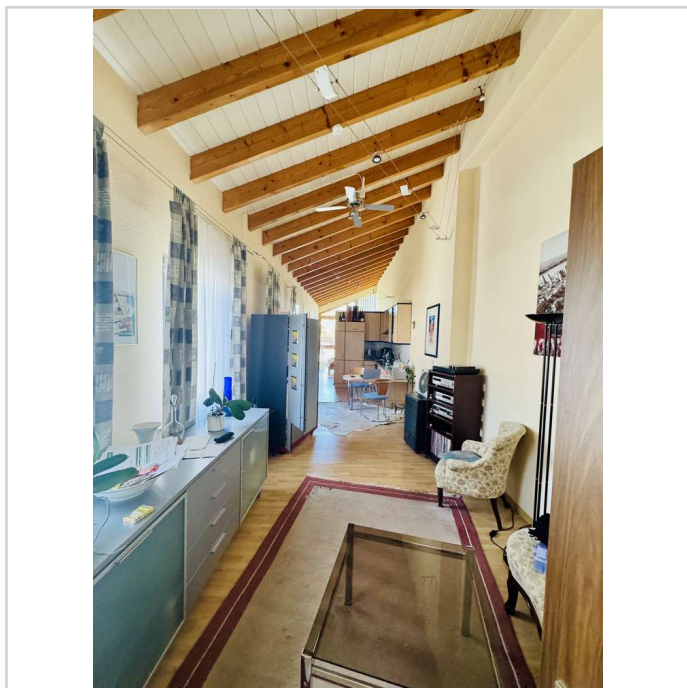


03 Garten

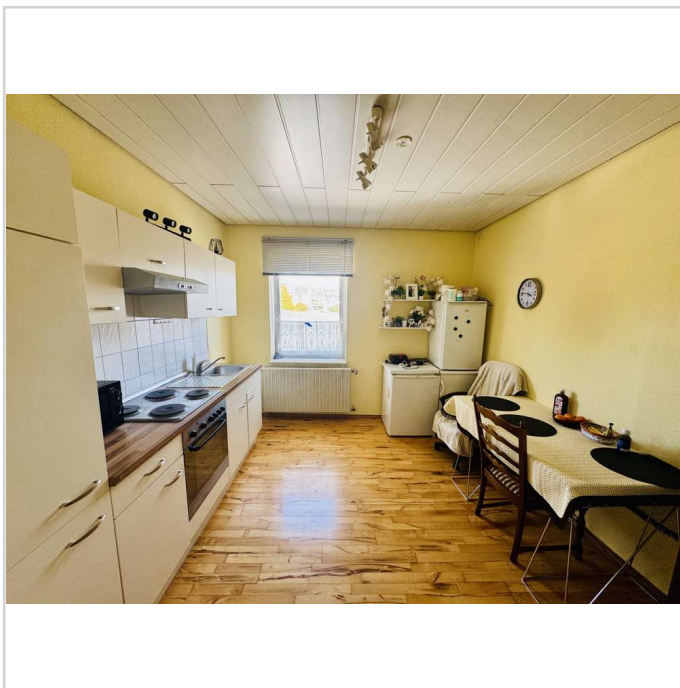


04 Kamin

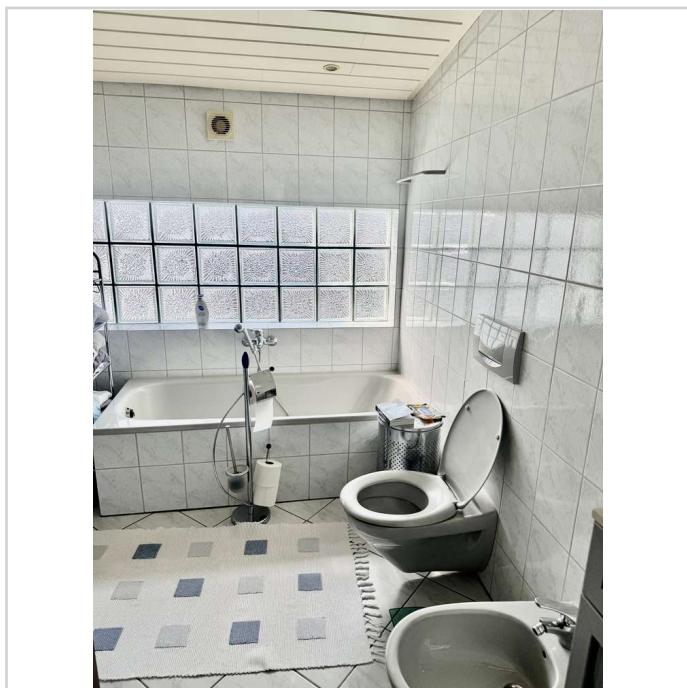
Stadthaus mit Garten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Bonn-Kessenich



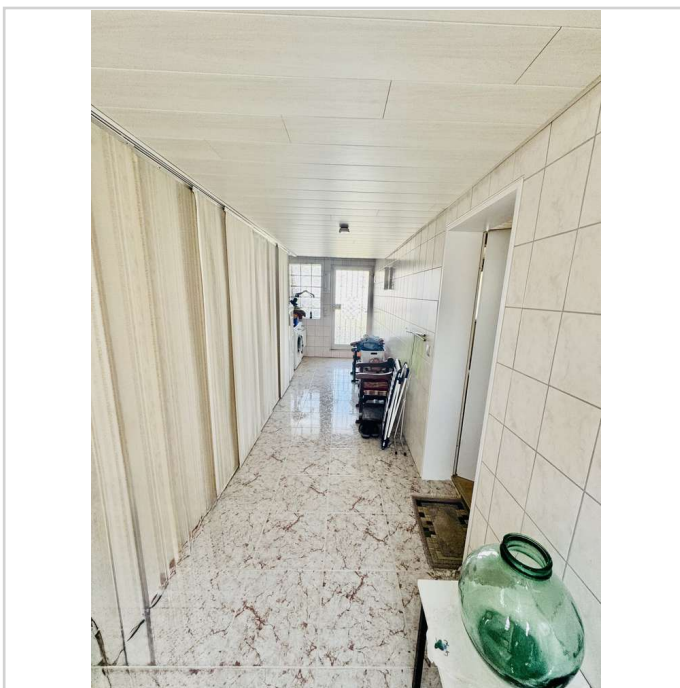
05 Zimmer



06 Küche



07 Bad



08 Flur