

INFORMATIONEN UND AKTUELLE IMMOBILIENANGEBOTE



KRAFT IMMOBILIEN

ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN IN BONN

WWW.KRAFT-BONN.DE

T. 0228 31 60 51





Ihr Fachgeschäft für natürliche Hautpflegeprodukte mit Salzen des Toten Meeres.



Wir stellen Ihnen Päckchen nach Ihren Wünschen und Ihrem Budget zusammen – und das nicht nur für Ihre Familie, sondern auch für Ihre Geschäftsfreunde und Kunden!

Mit einem hochwertigen und exklusiven Geschenk zeigen Sie Ihren Mitarbeitern und Kunden, was sie Ihnen wert sind. Wir haben mehrere Geschenkvorschlge fr Sie und verpacken alles zu edlen Prsenten. Ein Geschenk, das jeder brauchen kann und das so edel ist, dass man es am liebsten selbst behalten mchte. Bereits ab 10 Euro sind unsere kleinen Wundertten zu haben.

Friedrichstrae 64, 53111 Bonn
T. 0228 908 597 51 - trinitae@duftkultur.de
Montag bis Samstag: 10:00 -19:00 Uhr
Ab Oktober 2019 finden Sie unsere Produkte auch im Online-Shop
unter www.trinitae.de



Made in
Jordan



Organic



Natural



Recyclable



No Harsh
Chemicals



No Animal
Testing



No Synthetic
Fragrance



No Sulphates
& Parabens



DIE LAGE AUF DEM BONNER WOHNUNGSMARKT BLEIBT ANGESpanNT...

Bonn, einst Hauptstadt der Bundesrepublik und heute Universitätsstadt am Rhein, erlebt in den letzten Jahren einen spürbaren Wandel auf dem Wohnungsmarkt. Was einst als ruhige, mittelgroße Stadt zwischen Köln und Koblenz galt, ist zunehmend ins Zentrum nationaler Aufmerksamkeit gerückt. Doch welche Faktoren prägen derzeit das Bild?

Zum einen sorgt der Zuzug junger Familien, Studierender und Berufspendler aus Köln für erhöhte Nachfrage. Die Nähe zur Großstadt, vielfältige kulturelle Angebote und eine vergleichsweise hohe Lebensqualität machen Bonn attraktiv – vor allem für jene, die Stadtnähe und Natur gleichermaßen schätzen. Gleichzeitig fehlt es an erschwinglichem Wohnraum. Gerade im unteren bis mittleren Preissegment sind Wohnungen und Reihenhäuser rar, was den Druck auf die Mieten deutlich erhöht.

Ein weiterer bedeutender Faktor ist das begrenzte Neubaupotenzial innerhalb der Stadtgrenzen. Bonn ist stark geprägt von historischen Bausubstanzen, Schutzgebieten und naturnahen Ausläufern. Neue Wohngebiete entstehen vor allem in Außenbereichen oder auf ehemals gewerblich genutztem Gelände – und auch dort gibt es Widerstände gegen Flächenversiegelung und steigende Verkehrsbelastung. Gleichzeitig verlangsamen komplexe Genehmigungsverfahren den Baubeginn oft erheblich.

Immer mehr Eigentümer und Investoren richten ihr Augenmerk daher auf Sanierungsobjekte. Altbauten in der Südstadt oder in Godesberg werden aufgefrischt, energetisch saniert und – oft aufgeteilt – vermarktet. Auch, um angesichts steigender Baukosten und Zinsen Investitionsziele zu sichern, bleibt der Fokus auf bezahlbare Sanierungsprojekten. Doch mit ihnen gehen Spannungen einher: Alteingesessene Anwohner fürchten steigende Preise, „Betongold“-Jäger sehen lukrative Ertragsmöglichkeiten.

Für potenzielle Käufer heißt das: gutes Timing, solide Bonität und Marktkennntnis werden immer wichtiger. Banken und Finanzierungsinstitute sind nach der Niedrigzinsphase vorsichtiger geworden. Eigenkapital bleibt ein entscheidender Faktor, wenn es darum geht, sich im umkämpften Markt erfolgreich gegen Mitbieter zu behaupten.

Grundsätzlich könnte mehr Attraktivität der Stadt, etwa in Form neuer Infrastrukturprojekte, öffentlicher Investitionen oder gezielter Stadtentwicklung, helfen, das Gleichgewicht wieder zügig herzustellen. Angedacht sind zusätzliche Grünflächen, Verkehrsberuhigung in Altstadtzonen und Unterstützung für genossenschaftliches oder gemeinwohlorientiertes Bauen.

Kurz gesagt: Bonn steht an einem Wendepunkt. Die Wohnimmobilienlage ist weiterhin geprägt von starkem Interesse, angespannten Preissegmenten und begrenzten Flächen. Wer jetzt in den Markt einsteigen will, muss informiert, vorbereitet und flexibel sein. Zugleich braucht es strategische Weichenstellungen seitens Stadt und Politik – nur so bleibt die Bundesstadt Bonn für alle Bevölkerungsgruppen lebenswert.



Ihr Helmut Schlotawa & das KRAFT-Team

VILLENVIERTEL VON BAD GODESBERG: 3-PARTEIENHAUS AUS DER GRÜNDERZEIT



Lage:

Das Bad Godesberger Villenviertel, z.Z. der Bonner Republik das bevorzugte Quartier von Diplomaten aus aller Welt, gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Hier finden Sie eine hervorragende Infrastruktur vor, so sind alle Schulformen und diverse Kitas in direkter Nähe erreichbar, aber auch Einzelhandel, Gastronomie und die kurzen Wege in die Innenstadt von Bad Godesberg, machen den Ortsteil attraktiv. Die Bonner City erreicht man mit der Stadtbahn oder der DB in 20 Minuten. Zahlreiche kleine Parks und die Nähe zum Rhein bieten einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Die Microlage ist geprägt durch die Bebauung mit Gebäuden aus der Gründerzeit.

Gebäude:

Gemäß dem Text der Denkmalschutzbehörde (A711) stammt das fünfachsige Gebäude mit Neurenaissance-Putzfassade als Teil

eines geschlossenen, überwiegend dreigeschossigen Straßenzuges aus dem 19. Jahrhundert. Im Ursprung wurden die linken drei Achsen 1888 als zweigeschossiges mit Satteldach errichtet.

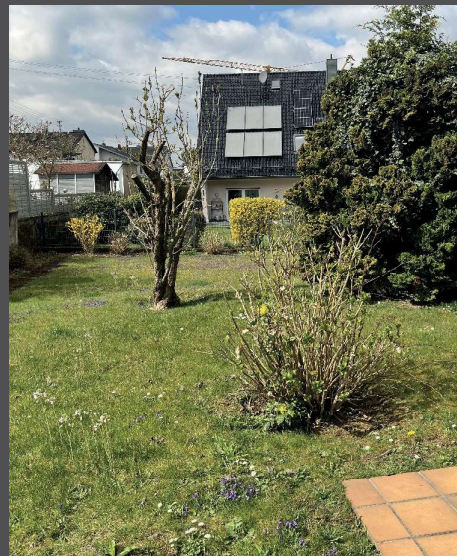
Bereits 1890 wurde die nach rechts folgende Erweiterung des Gebäudes um zwei Achsen auf insgesamt fünf Achsen beantragt. 1925 folgte ein weiterer Umbau – zu Büro Zwecken, wobei das Dach vorne angehoben wurde und das Gebäude straßen-seits sein heutiges dreigeschossiges Erscheinungsbild erhielt. 1936 erfolgte dann der Anbau eines Balkons auf der Rückseite, später der Einbau eines Bades im Erdgeschoss sowie von Flurabschlüssen im Erd- und Obergeschoss zur Abtrennung einzelner Wohnungen.

Diese Aufteilung hat bis heute Bestand, sodass nunmehr drei Etagenwohnungen zur Verfügung stehen. Über der Wohnung im

2. Obergeschoss gibt es einen Speicherbereich mit eigenem Treppenzugang. Im Laufe der Jahrzehnte erfolgten zahlreiche Modernisierungen, umfängliche Erneuerungen ca. 2008, wobei auch die Dachdeckung erneuert wurde. Alle ursprünglichen Fenster wurden mit Isolierverglasung ertüchtigt, einige Fenster wurden später komplett erneuert

Wohnfläche:	ca. 378 m ²
Grundstück:	ca. 513 m ²
Modernisierung:	2010
Zimmer:	13
Balkon/Terrasse:	1/1
Bäder/WCs:	3/0
EnEV:	Baudenkmal
Preis:	1.250.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

ALFTER-WITTERSCHLICK: FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS IN WALDRANDLAGE



Lage:

Nur wenige km von der Stadtgrenze Bonn entfernt, liegt dieses gepflegte Einfamilienhaus. Witterschlick ist ein sehr urbaner Ort mit guter Infrastruktur; große Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Restaurants finden Sie im nahegelegenen Alfter, Bornheim und Bonn. Sehr günstig gelegen zu den Schulen in Duisdorf sowie in Nähe des Verteidigungsministeriums. Der Bahnhof mit Zugverbindung zum Hbf Bonn ist in wenigen Minuten erreichbar. Ausgedehnte Spazier-, Fahrrad- und Wanderwege sind im nahe gelegenen Kottenforst oder Hardtberg zu finden.

Gebäude:

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahre 1963 erbaut und über die Jahre fortlaufend modernisiert. Über den seitlichen, neben der Garage liegenden Hauseingang betreten Sie die Diele des Erdgeschosses. Geradeaus befindet

sich das Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Terrasse und Zugang zu dem schönen Sonnengarten. Im Erdgeschoss findet sich ebenso die Wohnküche sowie ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss sind drei Zimmer vorhanden. Das Elternschlafzimmer sowie das Kinderzimmer verfügen jeweils über einen Zugang zum Balkon. Das moderne hell geflieste Duschbad ist mit einem Gauben Fenster ausgestattet. Im Kellergeschoss, mit Treppenaufgang in den Garten, befinden sich die Waschküche, der Trockenraum, der Heizungsraum sowie ein Vorratsraum. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Ölheizung mit Brennwerttechnik aus dem Jahre 2020. Die Erdgeschossräume sind mit Parkett-, die Schlafräume im Obergeschoss mit Laminatboden belegt, Diele und Treppe sind mit einem schönen Travertin Marmorstein belegt. Als weitere Ergänzung zu diesem schönen Objekt gehört eine Einzelgarage mit dahinter liegendem

Gartengeräteraum. Beide sind auch unmittelbar mit dem Garten verbunden.

Das Süd-West ausgerichtete Grundstück bietet einen großzügigen Vorgarten und einen pflegeleichten seitlichen und rückwärtigen Garten mit Rasen, Sträuchern und Bäumen. Des Weiteren wurde vom Eigentümer ein Nutzgarten angelegt.

Wohnfläche:	ca. 107 m ²
Grundstück:	ca. 651 m ²
Baujahr:	1963
Zimmer:	4
Balkon/Terrasse:	1/1
Bäder/WCs:	1/1
EnEV:	B, 318,5 kWh/(m ² a) Öl, 2020, H
Preis:	459.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IN BONN-HOHOLZ:

EINFAMILIENHAUS MIT ZWEI GARAGEN UND TRAUMGARTEN



Lage:

Der Beueler Ortsteil Hoholz zeichnet sich durch die Nähe zum Siebengebirge mit zahlreichen Freizeitangeboten aus. Eine sehr gute Busanbindung in Richtung Bonn mit der Linie 636, in Richtung Sankt Augustin und Siegburg mit der Linie 516 und kurze Wege zu den Autobahnanschlüssen garantieren hohe Mobilität. Die gefragte Wohnlage verfügt – neben den Einrichtungen für den täglichen Bedarf – über eine Grundschule und einen städtischen Kindergarten. Weiterführende Schulen, alle Versorgungseinrichtungen und Supermärkte liegen in den benachbarten Ortsteilen und in Beuel. Ein Golfclub sowie weitere Sportanlagen finden sich in unmittelbarer Nähe.

Gebäude:

Das 1964 in Massivbauweise errichtete Haus wurde zwischenzeitlich fortlaufend modernisiert und zeigt sich in einem sehr ansprechenden

Pflegezustand. Das Gebäude wurde zuletzt als Einfamilienhaus genutzt und dementsprechend umgebaut. Von der Eingangsdielen gelangt man in den großen Wohn-/Esszimmerbereich mit Kamin und zwei Zugängen zu der großzügig angelegten Terrasse sowie Garten, Küche (ohne Einbauküche), Duschbad und Gästezimmer. Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer sowie ein Arbeitszimmer untergebracht, ebenso findet sich hier ein weiteres Bad mit Wanne und Dusche. Von den beiden, zur Gartenseite befindlichen, Schlafräumen gelangt man auf einen großen Balkon. Die Liegenschaft befindet sich in Ortsrandlage, sodass man von hier aus einen schönen landschaftlichen Blick genießen kann. Zur Nutzung als Zweifamilienhaus müsste das Obergeschoss umgebaut werden. Im Kellergeschoss befinden sich Waschküche, der Trockenraum sowie drei weitere Kellerräume, von hier aus führt eine Treppe in den Garten. Links vom Gebäude sind zwei Garagen mit

davor liegenden Stellplätzen.

Das große, im Gartenbereich leicht abfallende Grundstück, ist mit Bäumen, Büschen und pflegeleichter Rasenfläche angelegt. Die nach Südosten ausgerichtete Terrasse ist mit Natursteinplatten belegt, zwei Markisen schützen vor Sonneneinstrahlung. Neben dem Grundstück schließen sich Felder und Wiesen an.

Wohnfläche:	ca. 153 m ²
Grundstück:	ca. 1.301 m ²
Baujahr:	1964
Zimmer:	6
Balkon/Terrasse:	1/1
Bäder/WCs:	2/1
EnEV:	B, 155,6 kWh/(m ² a) Öl, 2017, E
Preis:	648.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IN RUHIGLAGE VON SANKT-AUGUSTIN: GUTGESCHNITTENES REIHENHAUS MIT GARAGE



Lage:

Das Reihnhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Sankt-Augustin. Einkaufsmöglichkeiten finden sich im nahegelegenen Huma-Center, die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg ist ebenso schnell erreicht. Die Verkehrsanbindung zu Bonn und Siegburg ist durch Busse und die S-Bahn ausgezeichnet. Über den Autobahnanschluss an die A 59 ist man in ca. 15 Minuten am Köln-Bonner Flughafen. Zahlreiche Freizeitaktivitäten (Golf, Tennis, Reiten) sind in unmittelbarer Nähe zum Haus gegeben. Die umliegenden Wälder laden zum Wandern und Joggen ein.

Gebäude:

Das hier angebotene Einfamilienhaus liegt in einem Ensemble von fünf Reihenhäusern aus dem Jahre 1969 und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Über die geräumige Diele mit Garderobe – linkerhand liegt ein Gäste-WC

– gelangt man in das Wohn- und Esszimmer mit davorliegender Terrasse und elektrischer Markise sowie in den kleinen, hübsch angelegten Garten. Der Wohn- Essbereich wird durch eine große Fensterfront hell belichtet und besticht durch einen Kachelofen. Straßenseits liegt die Küche mit Einbauten. Diese ist lediglich durch Küchenmöbel vom Essbereich abgetrennt und könnte ebenso offen gestaltet werden.

Im Obergeschoss, welches über eine offene Buchenholztreppe erreichbar ist, finden sich zwei Schlafzimmer, eines mit angrenzender Ankleide, sowie ein modernes Duschbad.

Im ausgebauten Dachgeschoss liegt ein kleineres Gäste- oder Arbeitszimmer, ein geräumiges Schlafzimmer und ein zweites Duschbad. Im Kellergeschoss liegen der Heizkeller, der Hausanschlussraum sowie ein Hobbyraum mit Bar. Die Zimmer

des Erdgeschosses sind mit Eichenparkett belegt, die Sanitärräume gefliest und die Räume in den Obergeschossen mit Teppichböden belegt. Die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung aus 1991, welche zur Erneuerung anstünde. Die Warmwasserbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer. Eine Einzelgarage rundet dieses Angebot ab.

Wohnfläche:	ca. 131 m ²
Grundstück:	ca. 152 m ²
Baujahr:	1969
Zimmer:	5
Balkon/Terrasse:	1/1
Bäder/WCs:	1/1
EnEV:	B, 190,4 kWh/(m ² a) Gas, 1991, F
Preis:	429.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IN BEGEHRTER LAGE VON BONN-HOLZLAR: EIN-/ZWEIFAMILIENHAUS MIT SEPARATEM EINFAMILIENHAUS



Lage:

Nahe des Naturschutzgebietes Ennert! Holzlar verfügt über diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf, darunter ein Penny-Markt, weiterhin ist ein großer REWE-Markt mit umfassendem Angebot im benachbarten Pützchen in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Fahrzeit zum BAB-Anschluss Beuel-Ost/Hangelar beträgt nur wenige Minuten, Bushaltestellen liegen direkt an der Hauptstraße (Linien 608, 635). Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut zu erreichen. Ein hoher Freizeitwert ist durch die in direkter Nachbarschaft gelegenen Sportmöglichkeiten sowie die Nähe zu Fahrrad- und Wanderwegen gegeben.

Gebäude:

Im Jahre 1962 wurde ein ca. 60 m² großes Haus mit zwei Zimmern, Küche, Bad, WC und Loggia mit Blick auf den Mühlenbach errichtet. Dieses ist unbefristet an eine

ruhige Einzelperson vermietet. Das Haupthaus stammt aus dem Jahre 1972, verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 167 m² und ist bezugsfrei. Über die Einfahrt mit danebenliegenden kleinen Vorgarten und einer Garage mit zusätzlichen zwei Stellplätzen, gelangen Sie in das Haus. Von der Diele aus, rechterhand findet sich das Gäste-WC, betreten Sie die Küche und von da aus das Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse und Blick in den Garten. Das Wohnzimmer, welches vom Esszimmer wie auch von der Diele begehbar ist, hat ebenso einen Ausgang zur Terrasse. Über eine Treppe erreichen Sie das Obergeschoss mit zwei Schlafzimmern und einem Wannenbad.

Da das Haus bislang als 2-Parteienhaus genutzt wurde, findet sich im OG eine weitere Küche, die zu einem dritten Schlafzimmer umgestaltet werden könnte. Hieran angrenzend liegt ein weiteres

Schlafzimmer. Von beiden garten-seitig gelegenen Schlafräumen aus ist der Balkon betretbar. Im Keller-geschoss liegen ein Wasch- Trockenraum, ein großer Kellerraum sowie ein Tank- und ein Heizungsraum. Im Jahre 1990 wurde die Öl- gegen eine Gasheizung ausgetauscht, der Öltank wurde bislang nicht rückgebaut.

Wohnfläche:	ca. 227 m ²
Grundstück:	ca. 825 m ²
Baujahr:	1972
Zimmer:	7
Balkon/Terrasse:	2/2
EnEV:	B, 263,5 kWh/(m ² a) Gas, 1990, H
Preis:	695.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

BEVORZUGTE HÖHENLAGE VON ALFTER-OEDEKOVEN: ZWEIFAMILIENHAUS MIT GARTEN UND FERNBLICK



Lage:

Diese Liegenschaft steht in Höhenlage des Alfterer Ortsteils Oedekoven, der sich unmittelbar an das Bonner Stadtgebiet anschließt. Auch die Fahrtzeit ins Kölner Zentrum beträgt nur 30 Minuten. An öffentlichen Verkehrsmitteln gibt es die Rheinuferbahn (Linie 16 Köln-Bonn), die Buslinien N 9, 605, 680 zum Bhf. Duisdorf sowie die Bundesbahn (Bonn-Euskirchen) mit Haltestelle im benachbarten Impekoven. Viele Einkaufsmöglichkeiten liegen in Fußnähe. Grundschule, Kindergärten und Ärzte sind vor Ort, Realschule und Gymnasien sind fahrradnah in Bonn-Duisdorf und -Hardtberg erreichbar. Der nahegelegene Kottenforst lädt zum Wandern, Fahrradfahren und anderen Sportmöglichkeiten ein (Tennis, Fußball, Basketball, Freibad, etc.).

Gebäude:

Das Haus liegt in Hanglage in

der 1. Reihe und hat einen unverbaubaren Panoramablick auf Siebengebirge und Venusberg. Es wurde 1959 von einem Architekten zur Eigennutzung errichtet und erfuhr in der Folge einige Modernisierungen. Im Erdgeschoss des 2-stöckigen Hauses liegen die Diele, das geräumige Wohnzimmer, das Esszimmer mit vorvorliegendem Wintergarten mit Ausgang zur Terrasse und in den Garten, ein Schlafzimmer, ferner die Küche und ein Duschbad mit separatem WC. Im Obergeschoss mit zusätzlichem eigenen Eingang, welches über eine Holztreppe betreten wird, finden sich zwei weitere Schlafzimmer nebst einem Wannenbad und einer weiteren Küche. Diese Einheit könnte separat vermietet werden. Das Kellergeschoss verfügt über eine Waschküche, einen Trockenraum, Heizungsraum, zwei Kellerräume und einen großen Hobbyraum. Unmittelbar am Haus liegt eine

Garage. Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung, die Bodenbeläge bestehen aus hellen Fliesen und Laminatböden. Die Grundsubstanz des Hauses ist als sehr gut zu bezeichnen, jedoch müssen einige Sanierungsarbeiten vorgenommen werden (Dach, Heizung, Böden, Sanitäranlagen, Fenster, Putz- und Malerarbeiten, Garten, etc.).

Wohnfläche:	ca. 120 m ²
Grundstück:	ca. 402 m ²
Baujahr:	1959
Zimmer:	4,5
Balkon/Terrasse:	2/2
Bäder/WCs:	2/2
EnEV:	B, 344,5 kWh/(m ² a) Öl, 1993, H
Preis:	398.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IN BAD GODESBERG-SCHWEINHEIM: CHARMANTES 3-PARTEIENHAUS AUS DEN 30ER JAHREN MIT SIEBENGEBIRGSBLICK



Lage:

Der Ortsteil Schweinheim ist eine ruhige, beliebte Wohngegend in Höhenlage von Bad Godesberg und geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern. In die City gelangen Sie bequem zu Fuß oder mit Bussen. Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Kultureinrichtungen wie Theater und Kinos, sind ebenso vorhanden wie Kitas und alle Schulformen. Über den Bahnhof oder mit den Schnellbahnen erreichen Sie rasch Bonn und Köln, mit dem PKW in zehn Minuten die umliegenden Autobahnanschlüsse. Für Freizeitaktivitäten bietet sich der nahegelegene Naturpark Kottenforst an.

Gebäude:

Das derzeit als Dreifamilienhaus konzipierte Objekt wurde in den 30er Jahren in Massivbauweise errichtet. Es eignet sich ebenfalls als Ein-/Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus. In den

nachfolgenden Jahrzehnten erfolgte eine Erweiterung im Erdgeschoss um eine großzügige Terrasse und um die Garage. In der Erdgeschosswohnung liegen Küche, Diele, ein tagesbelichtetes Wannenbad, ein Schlafzimmer und der großzügige Wohn- Essbereich mit Zugang zur nach Süd Osten ausgerichteten Terrasse und in den Garten. Eine charmante und aufgearbeitete Holzterrasse verbindet die Etagen.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Küche mit Ausgang zum Balkon, Diele, tagesbelichtetes Wannenbad, Schlafzimmer und Wohn- Essbereich.

Die im Dachgeschoss gelegene Wohnung teilt sich auf in Wohnküche, Wohn- Schlafzimmer und in ein tagesbelichtetes Duschbad.

Das Haus ist unterkellert, hier finden sich diverse Kellerräume. Ein rückwärtiger Ausgang führt in den

Garten. Die Böden der Wohnungen sind mit Holzdielen, Laminat und Fliesen belegt, beheizt wird über Gasetagenheizungen.

Wohnfläche:	ca. 165 m ²
Grundstück:	ca. 234 m ²
Baujahr:	1934
Zimmer:	6
Balkon/Terrasse:	1/1
Bäder/WCs:	3/1
EnEV:	B, 253,5 kWh/(m ² a) Gas, 2003, H
Preis:	435.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IN BESTLAGE VON BAD GODESBERG-RÜNGSDORF: APPARTEMENT



Lage:

Der Ortsteil Rüngsdorf war bereits Anfang des 20sten Jahrhunderts Teil des sogenannten Villenviertels der bis 1969 selbständigen Stadt Bad Godesberg. Daher wird die Lage überwiegend durch teils toprestaurierte Gründerzeithäuser geprägt. Das Mehrparteienhaus liegt in einer ruhigen Straße. Von hier erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten die Rheinpromenade, charmante Cafés und Restaurants am Römerplatz, die Godesberger Fußgängerzone und den Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss. Im kurzen Takt verbindet diese nach Bonn-Zentrum, die DB-Zuganbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Bad Godesberg nach Köln und Koblenz.

Gebäude:

Die helle renovierte ca. 39 m² große Wohnung befindet sich im Hochparterre der im Jahre 1989 zu Wohnungen und Arztpraxen umgebauten historischen Villa Wilhelma.

Sie betreten die Wohnung über das großzügige gepflegte Treppenhaus, welches mit einem Aufzug ausgestattet ist. Von der Eingangsdielen erreicht man das großzügige Wohn-/Schlafzimmer. In einer Nische steht Ihnen eine moderne integrierte Einbauküche mit Elektrogeräten zur Verfügung. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein innenliegendes hell gefliestes Duschbad mit Lüftungsanlage und separaten Kalt- und Warmwasserzählern. Der Wohnbereich sowie die Diele ist mit einem Design-Vinylboden ausgestattet. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gas-Zentralheizung. Die Wohnung ist teilmöbliert. Ein eigener Kellerraum, Gemeinschaftswaschraum, Fahrradkeller sowie ein dazugehöriger Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

Sonstiges und Ausstattung:

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Holzsperrfenster mit Isolierverglasung und Rollläden

- Gegensprechanlage
- Kabelanschluss (Fernsehen, Internet, Telefonie)
- Kellerraum
- Gaszentralheizung inklusive Warmwasserversorgung
- Eigene Kalt- und Warmwasseruhren in der Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz (Duplex, oberer Stellplatz)

Wohnfläche:	ca. 39 m ²
Baujahr:	1989
Zimmer gesamt:	1
Einbauküche:	ja
Stellplatz:	ja
EnEV:	V, 127,2 kWh/(m ² a) Gas, 1989, D
Preis:	175.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

VIS-À-VIS DES POPPELSDORFER SCHLOSSES: ALTBAUWOHNUNG MIT BLICK IN DEN BOTANISCHEN GARTEN



Lage:

Zentrale Lage von Bonn-Poppelsdorf, die Anbindung an den ÖNV und an das Autobahnnetz von Bonn sind als hervorragend zu bezeichnen. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Poppelsdorfer Zentrum und sind fußläufig zu erreichen.

Gebäude und Wohnung:

Das repräsentative Gründerzeithaus wurde um 1893 vom Architekten Josef Hess für Carl Achenbach entworfen und gebaut. Vor wenigen Jahren wurde das Gebäude in Gänze kernsaniert und in sechs luxuriöse Wohneinheiten aufgeteilt.

Die hier angebotene Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und wird über den imposanten Hauseingang erschlossen. Große zweiteilige Denkmalschutzfenster mit Oberlichtern sorgen für ein helles Raumgefühl und geben den Blick auf das

Poppelsdorfer Schloss sowie in die Botanischen Gärten frei.

Die Wohnung selbst wird über die geräumige Küche betreten, die ausreichend Platz für einen Esstisch bietet. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, welcher mit Holz belegt ist.

Von der Küche ebenso begehbar, sind das tagesbelichtete Wannenzimmer mit separater Dusche und das Wohnzimmer. Von dort aus sind sowohl das Eckzimmer mit französischem Balkon, als auch das Schlafzimmer mit begehbarer Ankleidekabine begehbar.

Die beiden Räume sind durch eine große Doppelflügeltür miteinander verbunden.

Über den Hauseingang gelangt man ebenso in das Untergeschoss des Hauses, hier finden sich ein separater Kellerraum und die

Gemeinschaftswaschküche mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.

Eine Einzelgarage mit elektrischem Tor und Wallbox (zur Aufladung von Elektroautos) runden das Angebot ab.

Die Wohnung wird per 30.06.2025 bezugsfrei.

Wohnfläche:	ca. 124 m ²
Baujahr:	1893 (2015 modern.)
Stock/Geschoss:	2
Zimmer gesamt:	3
Einbauküche:	ja
Balkon:	1
EnEV:	Baudenkmal
Preis:	725.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

BEUEL-GEISLAR:

LICHTDURCHFLUTETE 3-ZIMMER-MAISONNETTEWOHNUNG MIT BALKON



Lage:

Der Beueler Ortsteil Geislar liegt im Nordwesten des Zentrums der Bundesstadt Bonn und ist über die BAB 565 und die L 16 schnell erreichbar. Der ruhig gelegene Ortsteil ist umgeben von Wiesen und Feldern, die Siegauen, mit diversen Freizeitmöglichkeiten sind zu Fuß oder per Fahrrad schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sind im benachbarten Vilich gegeben, zum Beueler Zentrum mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen sind es lediglich fünf Minuten mit dem PKW. Ebenso liegen Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in der Nähe.

Wohnung:

Die lichtdurchflutete Maisonnette-Wohnung mit einer Größe von ca. 105 m² befindet sich in einem modernen Mehrparteienhaus aus dem Jahre 1993 und erstreckt sich über insgesamt drei Ebenen. Von

der Eingangsdiele im 1. Obergeschoss betreten Sie über die vollausgestattete Küche den offenen Wohn-/ Essbereich. Ein Balkon mit Blick ins Grüne schließt sich dem Wohnbereich an. Auf dieser Ebene liegen ferner ein tagesbelichtetes Gäste-WC mit Dusche sowie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Über eine offene massive Holztreppe erreicht man das 2. Obergeschoss mit zwei Schlafzimmern nebst Einbauschränken sowie ein innenliegendes Wannenbad.

Das darüberliegende wohnlich ausgebauten Dachgeschoss besteht aus einem Raum mit Einbauschränk. Dieses erreicht man über das Elternschlafzimmer.

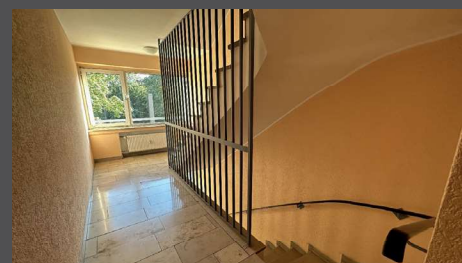
Ein Stellplatz im hauseigenem Carport inklusive angrenzender verschließbarer Abstellmöglichkeit runden das Angebot ab.

Ausstattung:

- Parkettboden im Wohn-/Essbereich, Fliesen- und Laminatböden
- isolierverglaste Kunststofffenster, überwiegend mit Rollläden versehen
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gasetagenheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer

Wohnfläche:	ca. 105 m ²
Stockwerk:	1
Baujahr:	1993
Zimmer gesamt:	4
Balkon/Terrasse:	1/0
Bäder/WCs:	1/1
EnEV:	V, 113,4 kWh/(m ² a) Gas, 1993, D
Preis:	349.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

BONNER SÜDSTADT: ZENTRAL GELEGENE EIGENTUMSWOHNUNG MIT STELLPLATZ



Lage:

Die Bonner Südstadt ist wohl die begehrteste Wohnlage der Stadt, hier befinden sich überwiegend schön restaurierte Häuser aus der Gründerzeit. Gut situierte Bürger der Stadt haben hier ihr Domizil, aber auch eine Vielzahl von Studenten, die die Fußnähe zu den Fakultäten schätzen. Der Bonner Talweg mit sämtlichen Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzten, Apotheken und Banken ist zu Fuß in wenigen Minuten erreicht. Die Bus- und Bahnanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. In direkter Umgebung zum Haus befinden sich gemütliche Cafés und Bistros, die zum entspannten Verweilen einladen. Über die Reuterstraße besteht eine hervorragende Anbindung an die A565/A555 in Richtung Koblenz und Köln.

Wohnung:

Das Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten wurde um 1970

in Massivbauweise errichtet. Die Wohnungsebenen beginnen erst im Obergeschoss, darunter liegen KFZ-Abstellplätze auf dem teils auf Pfeilern stehenden, überaus gepflegten Gebäude. Durch eine erneuerte Eingangstür betritt man das, mit Travertin belegte Entree des Hauses. Von dort erschließen sich die darüberliegenden Etagen und der Keller mittels Treppe oder Aufzug. Im Untergeschoss gibt es, neben dem Heizraum und den Kellerräumen der Wohnungen, Fahrradabstellmöglichkeiten und eine Waschküche.

Bei der hier angebotenen Wohnung handelt es sich grundbuchlich um eine Wohnung. Diese ist im jetzigen Zustand in vier kleine Appartements aufgeteilt und an vier Mieter vermietet. Der Rückbau in die ursprüngliche Ausführung wäre ohne Nutzungsänderung bzw. ohne Änderung der Teilungserklärung möglich. Die

Ausstattung der Appartements ist überwiegend hausalt und bedürfte einer Modernisierung. Zur Einheit gehört ein Stellplatz im Garagengeschoss sowie ein Kellerraum.

Wohnfläche:	ca. 87 m ²
Stockwerk:	2
Baujahr:	1970
Zimmer gesamt:	4
Balkon:	1
EnEV:	V, 116 kWh/(m ² ×a), Öl, 1970, D
Preis:	240.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IN ABSOLUTER RUHIGLAGE VON BONN-IPPENDORF: ZWEIFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND TRAUMGARTEN



Lage:

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, nur wenige Autominuten von der Innenstadt entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Kindergärten und Grundschulen sind fußläufig schnell erreichbar. Die Busverbindungen sind ebenfalls nur wenige Fußminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Melbtal sowie das Ausflugsziel „Waldau“ mit vielen Freizeitmöglichkeiten. Diverse Sportvereine sind ebenfalls vor Ort zu finden. Überregionale Anbindung ist über die Autobahn A 555 in Richtung Köln oder über den Autobahnverteiler auf die A 565 und die A3 gegeben.

Wohnung:

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung aus dem Jahre 1959 bietet mit insgesamt 9 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 219 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt befindet sich auf einem 701 m² großen Grundstück und ist ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet.

Über den seitlich gelegenen Hauseingang betritt man das Treppenhaus. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohnbereich – große Fenster geben den Blick ins Grüne frei – ein hieran angrenzendes Esszimmer mit Zugang zur Loggia, eine Treppe führt in den Garten, eine geräumige Küche, ein tagesbelichtetes Wannenbad, ein Schlafzimmer und ein Arbeits- oder Gästezimmer.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt ebenso über einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem offenen Essbereich. Von hier aus gelangt man auf den Sonnenbalkon mit herrlichem Fernblick. Ferner verfügt die Wohnung über eine Wohnküche mit Einbauten und Vorratskammer, zwei Schlafzimmer

sowie ein tagesbelichtetes Wannenbad.

Über das Treppenhaus oder einen separaten Eingang, betritt man das Gartengeschoss des Hauses. Hier liegt eine Einliegerwohnung mit drei Zimmer und Küche. Auf der selben Ebene finden sich die Kellerräume, ein Wannenbad und der Tankraum.

Wohnfläche:	ca. 219 m ²
Grundstück:	ca. 701 m ²
Baujahr:	1959
Zimmer gesamt:	9
Balkon/Terrasse:	1/1
Bäder/WCs:	3/0
EnEV:	wird z. Z. erstellt
Preis:	795.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IN ZENTRALER LAGE DER BONNER SÜDSTADT: RENDITESTARKES 12-PARTEIENHAUS MIT PRAXIS



Lage:

Das Haus liegt am Rande der Bonner Südstadt, einem der exklusivsten und beliebtesten Wohnviertel der ehemaligen Hauptstadt. Sowohl die Einkaufsmeile der Südstadt wie auch die Geschäfte der Bonner City sind in wenigen Gehminuten erreicht, ebenso der Hbf. mit Verbindungen nach Köln und Koblenz und der zentrale Busbahnhof mit Verbindungen in alle Ortsteile sowie zum Flughafen. Die meisten Universitätsgebäude, Schulen und Kindergärten finden sich in der Nähe. Diverse Restaurants, Kneipen und sonstige gastronomische Einrichtungen sind zu Fuß erreichbar.

Gebäude:

Die hier angebotene Liegenschaft wurde Ende der 30er und Anfang der 40er Jahre des letzten Jahrhunderts errichtet. Die Eigentümerfamilie hat das Haus über die letzten Jahrzehnte fortwährend instandgehalten und modernisiert,

das Haus zeigt sich daher in einem hervorragenden Pflegezustand. Das Gebäude liegt auf einem Eckgrundstück der Baumschul- und der Mckenheimer Allee und verfügt über zwei separate Eingänge.

Die zwölf Wohnungen teilen sich wie folgt auf: ein Appartement, zwei 2-Zimmerwohnungen, eine 2,5 Zimmerwohnung und acht 3-Zimmerwohnungen.

Im Erdgeschoss liegt ferner eine langfristig vermietete Zahnarztpraxis (ca. 158m²). Die Wohnungen wurden fortwährend modernisiert. Die Bäder einiger Wohnungen, welche schon länger vermietet sind, könnten bei einem Mieterwechsel neu gestaltet werden, sind aber noch in einem sehr guten Zustand. Sechs Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. über eine Dachterrasse: Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 34 m² (Appartement) und 88 m² (3-Zimmerwohnung).

Zu allen Wohnungen gehört ein Kellerraum, ebenso ist ein Wasch- und Trockenraum vorhanden. Auf dem Grundstück finden sich drei vermietete Stellplätze sowie zwei Garagen.

Auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde in Hinblick auf die Rücksichtnahme der Mieterschaft verzichtet.

Vermietbare

Fläche:	ca. 1.009 m ²
Grundstück:	ca. 825 m ²
Baujahr:	1940
Nettomiettertrag p.a.:	121.860 €
EnEV:	V, 101 kWh/(m ² a) Gas, D, Bj. 2016
Preis:	2.950.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

BONN-LENGSDORF: GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS



Lage:

Lengsdorf ist ein südlicher Stadtteil von Bonn etwa 3 Kilometer vom Zentrum entfernt. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Nahversorgungsmöglichkeiten, Ärzte, Banken und Dienstleister befinden sich in der Nähe, gleichfalls Restaurants. In der Straße ist neben der Wohnbebauung auch stilles Gewerbe angesiedelt. Als öffentliches Verkehrsmittel ist durch Busanbindung gegeben, die Haltestelle ist in Fußnähe. Die Autobahnauffahrt zur 565 ist in drei Fahrminuten erreicht.

Die Liegenschaft:

ca. 809 m² – das hier angebotene Haus wurde 1962 in massiver Bauweise auf einem 809 m² großen Areal errichtet. Das Haus liegt leicht erhaben auf dem Grundstück, sodass die Garage erdgeschossig zu befahren ist. Über eine Zuwegung gelangt man zum seitlich gelegenen Hauseingang. Der große Garten des Eckgrundstücks ist durch hohe Hecken sichtgeschützt.

Gebäude:

Rund 152 m² Wohnfläche und 7 Zimmer stehen den Bewohnern zu Verfügung. Betreten wird das Haus über einen Windfang, von dem man in den großzügigen Dielenbereich gelangt. Die halbrunde Treppe zum Obergeschoss bietet mit dem schmiedeeisernen Handlauf einen besonderen Blickfang.

Aufteilung:

Das Erdgeschoss: Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Küche mit Durchreiche, Ess- und Wohnzimmer sind über eine Schiebetüre verbunden, ein weiteres Zimmer kann als Büro oder Gästezimmer dienen. Auf die Terrasse und in den Garten gelangt man über das Esszimmer.

Das Obergeschoss:

Das Obergeschoss ist aufgeteilt in 4 Zimmer, (ca. 23 m² / 12 m² / 14,50 m² / 11,50 m²) und Tageslicht-Duschbad.

Zwei der Zimmer haben Zugang zum Balkon des Obergeschosses.

Der großzügige Speicherbereich ist aus unserer Sicht ausbaubar, es wurde allerdings noch keine Bauvoranfrage gestellt. Das Haus ist vollunterkellert mit der innenliegenden Garage, 2 Kellerräumen, Hausanschlussraum und Waschküche.

Wohnfläche:	ca. 152 m ²
Grundstück:	ca. 809 m ²
Baujahr:	1962
Zimmer gesamt:	7
Balkon/Terrasse:	1/1
Bäder/WCs:	2/1
EnEV:	B, 468,9 kWh/(m ² a) Öl, 1962, H
Preis:	595.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

BONN-VENUSBERG: GEPFLEGTES REIHENHAUS MIT GARTEN IN RUHIGLAGE



Lage:

Die ruhige Anliegerstraße liegt im Bonner Stadtteil Venusberg – zweifelsohne eine der beliebtesten Wohnlagen der Bundesstadt. Der Naturpark Kottenforst mit herrlichen Wanderwegen liegt direkt vor der Haustür. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Fußminuten entfernt, sie bietet optimalen Anschluss zur Bonner City. Die Universitätskliniken sind zu Fuß schnell erreicht, der Anschluss zur nächsten BAB in nur wenigen Fahrminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor Ort gegeben, Sportstätten (z.B. Tennis, Fußball, Hockey) und anderes fußnah bzw. in Fahrradnähe.

Die Liegenschaft:

ca. 275 m² – das hier angebotene Haus wurde 1952 in massiver Reihenhausbauweise im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Ein gepflasterter Weg führt durch den gepflegten Vorgarten zum Hauseingang. Hinter dem Gebäude

schließt sich ein ebenso gepflegter Garten an, der durch Rasen und Sträucher geprägt ist.

Gebäude:

In den späten 80er Jahren wurde das, aktuell in zwei Wohnungen aufgeteilte, Haus von außen energetisch modernisiert, die Fassaden erhielten ein Wärmedämmverbundsystem, isolierverglaste Fenster eingebaut und die Elektrik erneuert. Der Verkäufer hat in jüngster Vergangenheit weitere Modernisierungen durchgeführt. So gibt es zwei neue Gasetagenheizungen (Bj. 2009), zwei erneuerte Bäder, eine neue Hauseingangs- und neue Wohnungstüren, überarbeitete Holzdielen bzw. neue Laminatböden und vieles mehr. Näheres erläutern wir Ihnen gerne im Rahmen einer Innenbesichtigung des Hauses.

Aufteilung:

Die beiden vermieteten Wohnungen haben jeweils 2 Zimmer, Küche,

Diele, Bad, Balkon bzw. Terrasse im Erdgeschoss.

Wohnliche Fläche:

ca. 105 m² – im Falle der Nutzung als Einfamilienhaus wären das Treppenhaus und die Podeste hinzuzurechnen.

Wohnfläche:	ca. 105 m ²
Grundstück:	ca. 275 m ²
Baujahr:	1952, mod. 1988
Zimmer gesamt:	4
Balkon/Terrasse:	1/1
EnEV:	B, 303,7 kWh/(m ² x a), Gas, 2009, H
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	490.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

Lohnabrechnung in den besten Händen

easylohn
dein payroll profi

easylohn.de – mail@easylohn.de – 0228 7638874-0
easylohn GmbH – Poppelsdorfer Allee 44 – 53115 Bonn

Foto von Jeremy Bishop auf Unsplash

IMPRESSUM

KRAFT Immobilien GmbH
Schloßstraße 1
D-53115 Bonn
Telefon 0228-31 60 51

Geschäftsführer: Helmut Schlotawa
Sitz und Registrierung:
Amtsgericht Bonn: HRB 3216
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 122271699

E-Mail: info@kraft-bonn.de
Layout: Isabel Nonn

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

BONN-SÜDSTADT

SITZ DES UNTERNEHMENS

Schloßstraße 1
53115 Bonn

T. 0228 31 60 51

F. 0228 31 61 88

E-Mail: info@kraft-bonn.de

www.kraft-bonn.de

Termine nur nach
vorheriger Vereinbarung



BONN-POPPELSDORF

FILIALE BONN-POPPELSDORF

Clemens-August-Straße 28
53115 Bonn

T. 0228 31 60 57

F. 0228 31 61 88

E-Mail: info@kraft-bonn.de

www.kraft-bonn.de

ÖFFNUNGSZEITEN
Mo.-Fr. 9.00-18.00 Uhr,
Sa. 10.00-14.00 Uhr



BONN-BEUEL

VERWALTUNG BONN

Gartenstraße 22
53229 Bonn-Beuel

T. 0228 31 60 53

F. 0228-31 61 88

E-Mail: info@kraft-bonn.de

www.kraft-bonn.de

ÖFFNUNGSZEITEN
Mo.-Fr. 9.00-18.00 Uhr

