

Bonn / Oberkassel

## Complesso storico nel cuore di Bonn-Oberkassel: versatile, affascinante e ricco di potenziale

Codice oggetto: 25024030



**PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 323 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 143 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25024030               |
| Superficie netta    | ca. 323 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 12                     |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1906                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 685.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1990                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

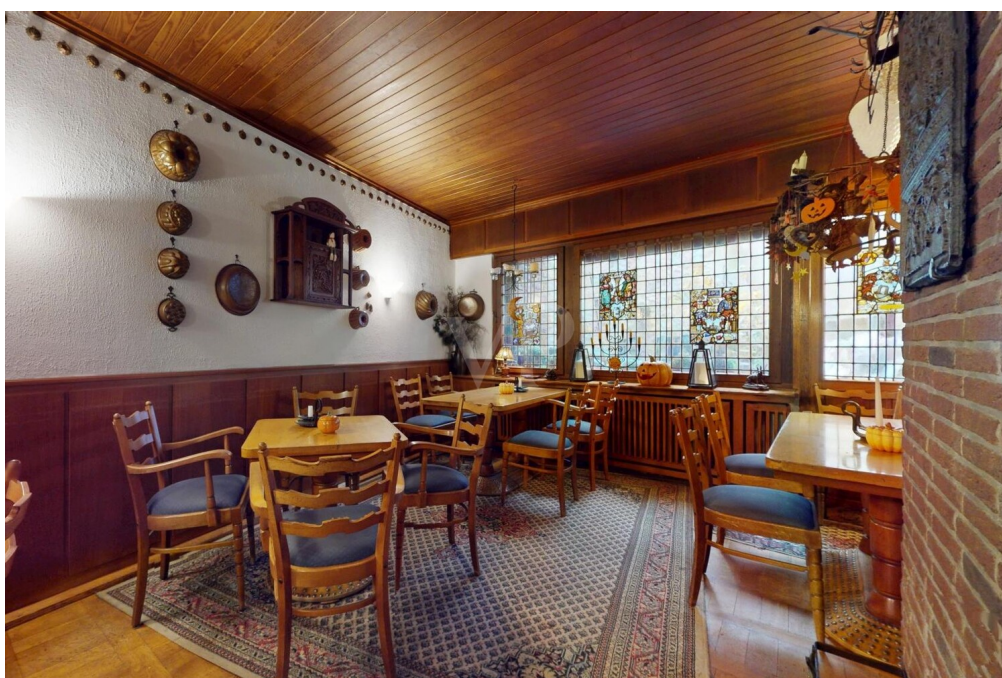
**Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 224.80 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.04.2034    | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                             |

Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La proprietà



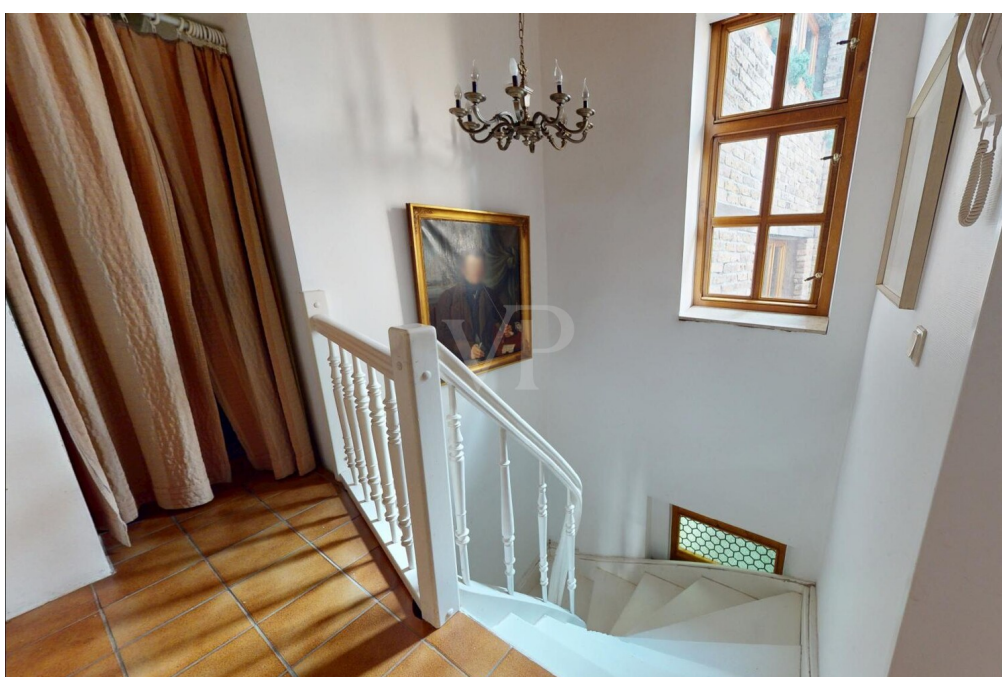
Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La proprietà



Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La proprietà



Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La proprietà



Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La proprietà



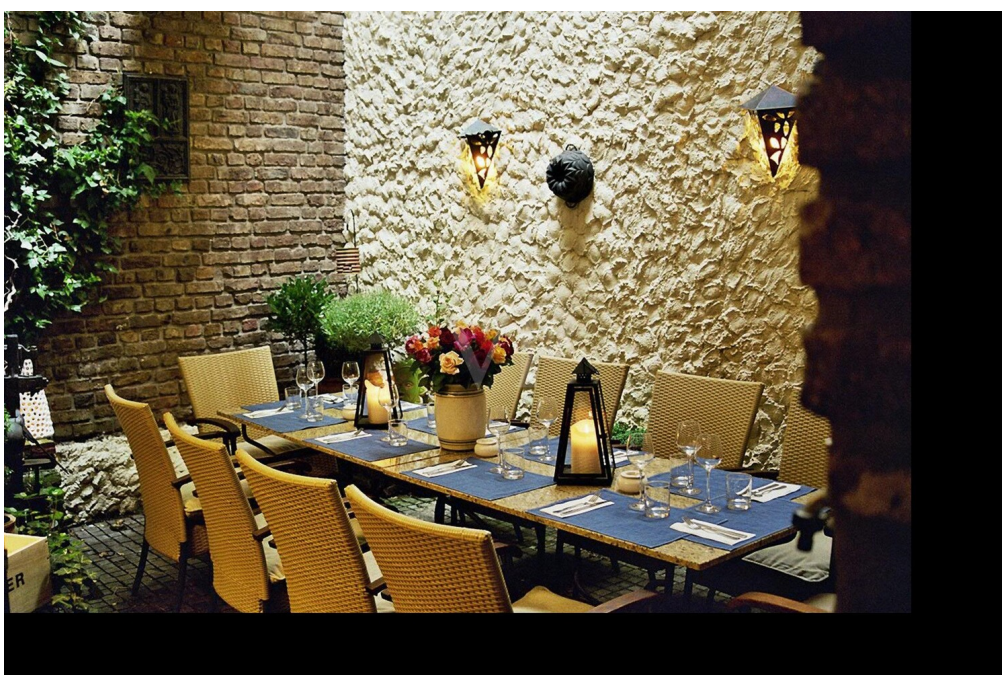
Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La proprietà



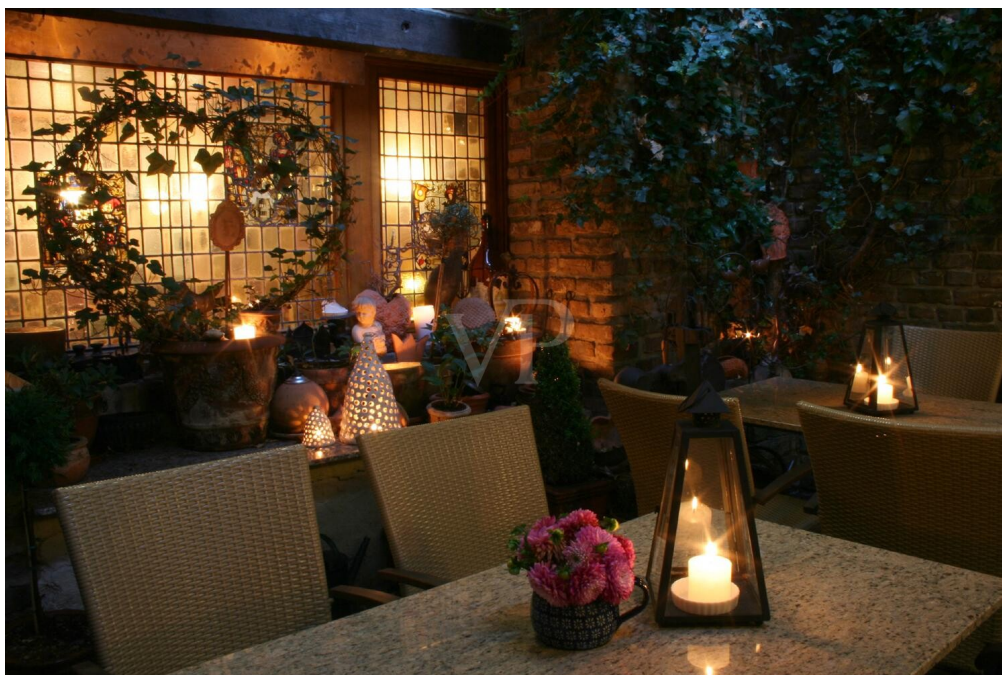
Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La proprietà



Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## La proprietà



Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel

## Planimetrie

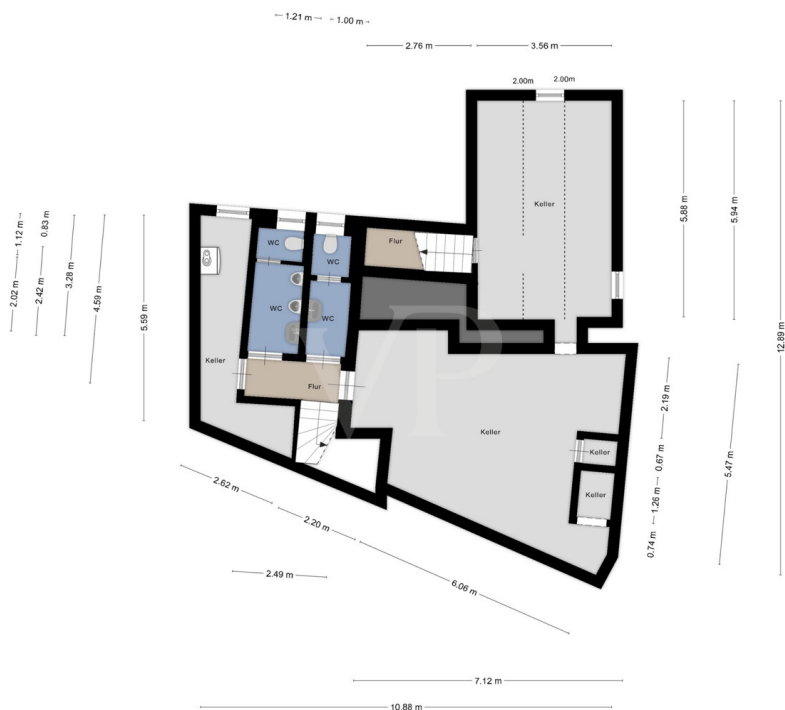




Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Una prima impressione

Questo imponente complesso di case bifamiliari nel cuore di Bonn-Oberkassel è molto più di una semplice proprietà: è un edificio di grande importanza storica e architettonica con un grande potenziale per il futuro. Per decenni, l'osteria è stata un luogo di ritrovo popolare per generazioni di ospiti e trasuda ancora il fascino speciale di epoche passate. Ora, la proprietà è pronta per un nuovo inizio, offrendo spazio a concetti creativi, nuove idee e persone che desiderano combinare l'architettura storica con la vita moderna. Il complesso è composto da due case interconnesse, ciascuna con ingresso indipendente. Attualmente, entrambe le case sono utilizzate come un'unica unità, ma è facilmente realizzabile una separazione strutturale. Questo crea di fatto due case al prezzo di una, ideali per vivere, lavorare o come investimento. La superficie totale abitabile, commerciale e utilizzabile è di 404 m<sup>2</sup>, di cui circa 150 m<sup>2</sup> sono attualmente utilizzati come spazio abitativo – questa superficie può essere facilmente adattata tramite modifiche strutturali. Entrando nella casa attraverso l'ingresso originale del ristorante, si dispiega immediatamente l'atmosfera unica del complesso. L'ampia sala da pranzo, con le sue comode aree salotto e l'invitante bar, emana l'autentico fascino di un pub. Un corridoio adiacente con una piccola area salotto offre un rifugio tranquillo, mentre sul retro, un'altra zona pranzo aperta offre spazio per ulteriori tavoli. Subito oltre, un cortile dal design accattivante invita a godersi le miti serate estive, a trascorrere ore di relax con un bicchiere di vino o a gustare un pasto all'aperto. Un montavivande integrato collega la sala da pranzo alla cucina, garantendo flussi di lavoro efficienti. Il seminterrato offre servizi igienici per gli ospiti, ripostigli e altro spazio di stoccaggio, mentre la mansarda offre ulteriore spazio flessibile. Al primo piano, la sala da pranzo ampliata dispone di un grande tavolo per gruppi o feste private, oltre a due tavoli rotondi più piccoli, ideali per eventi, seminari, mostre o attività culturali. L'adiacente cucina del ristorante, con il suo ampio piano di lavoro, può essere utilizzata anche come cucina-sala da pranzo o studio, se necessario. La zona giorno privata inizia al secondo piano. Ambienti luminosi e spaziosi creano un'atmosfera accogliente: una camera da letto ha un bagno privato con doccia, un'altra camera da letto ha un lavabo e il bagno principale è dotato di una combinazione doccia-vasca. Al piano a due livelli, un ampio e luminoso soggiorno con accesso a un balcone coperto offre una varietà di utilizzi: come soggiorno, studio, ufficio o rifugio privato. La mansarda offre ulteriore spazio flessibile. Un impianto solare fino a 15 kW può essere facilmente installato sul tetto, rimanendo invisibile dalla strada. Questa proprietà colpisce per la sua eccezionale flessibilità: attualmente utilizzata come ristorante, può essere trasformata con competenza in una casa puramente residenziale, in una casa multigenerazionale o in un edificio residenziale e commerciale combinato. La possibilità di separare le due case apre ulteriori possibilità di affitto parziale, investimento o uso condiviso. In breve: questo complesso di case bifamiliari offre innumerevoli opportunità per combinare in modo unico vita e lavoro, unendo l'architettura storica alle esigenze moderne.

**Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Bonn-Oberkassel, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum und Rhein entfernt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und hervorragende Verkehrsanbindungen aus. Schulen, Kindergärten, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Gewerbetreibende macht. Oberkassel bietet eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Bus- und Stadtbahnlinien (u. a. Linie 62/66) verbinden den Stadtteil in kurzer Taktung mit der Bonner Innenstadt, Beuel, Königswinter und Sankt Augustin. Der Bahnhof Bonn-Oberkassel ermöglicht zudem schnelle Regionalverbindungen in Richtung Köln und Koblenz. Die Autobahnen A59 und A562 sind in wenigen Minuten erreichbar und schaffen eine direkte Verbindung zum Flughafen Köln/Bonn sowie in das gesamte Rheinland.

**Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 224.80 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25024030 - 53227 Bonn / Oberkassel**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny**

---

**Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn**

**Tel.: +49 228 - 62 04 08 54**

**E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**