



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Top-Anlageobjekt mit 17 Wohnungen, einer Praxis, einem Büro und einer Tiefgarage mit 34 Stellplätzen

53125 Bonn, Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf

Objekt ID: Becker-2069



Wohnfläche ca.: **1.519 m²** - Kaufpreis: **5.100.000 EUR**





Top-Anlageobjekt mit 17 Wohnungen, einer Praxis, einem Büro und einer Tiefgarage mit 34 Stellplätzen

Objekt ID	Becker-2069
Objekttypen	Renditeobjekt, Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	(Röttgen, Kreis Bonn) 53125 Bonn Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohneinheiten	17
Wohnfläche ca.	1.519 m ²
Nutzfläche ca.	382 m ²
Vermietbare Fläche ca.	1.901 m ²
Grundstück ca.	2.406 m ²
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2001
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Laminatboden, Massivbauweise, Parkettboden, Steinboden, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	5.100.000 EUR





Objektbeschreibung

Das attraktive Anlageobjekt besteht aus 17 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten (Zahnarztpraxis und Büro) sowie einer großen Tiefgarage. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2001 (historisches Bestandsgebäude ausgeschlossen) in massiver Bauweise in bevorzugter Lage von Bonn-Röttgen auf einem ca. 2.406 m² großen Eckgrundstück errichtet.

Der rückwärtige Gebäudeteil beherbergt 17 attraktiven Wohnungen, welche jeweils über eine zeitgemäße Ausstattung, großzügige Grundrisse und größtenteils über 2 Sonnenbalkone-/Terrassen verfügen.

Die Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über einen eigenen Gartenbereich.

Die Wohnungstypen verteilen sich auf 2- bis 4- Zimmer-Wohnungen, welche über eine Gesamtwohnfläche von ca. 1.519 m² verfügen (unter Anrechnung der Terrassen zu 25%).

Die Tiefgarage bietet Platz für 34 PKW's und ist über die Tiefgaragenzufahrt sowie das Treppenhaus erreichbar.

Die beiden straßenseitigen Gewerbeeinheiten sind langfristig an eine Projektentwicklungsfirma sowie an eine Zahnarztpraxis vermietet. Die Mietverträge wurden bereits prolongiert (siehe Mietaufstellung).

Die vermietbare Gewerbefläche (EG,1.OG) beträgt von beiden Gebäuden kumuliert ca. 382 m².

Die Zahnarztpraxis befindet sich in dem historischen Bestandsgebäude, welches im Zuge des Neubaus 1998 kernsaniert und seiner heutigen Nutzung zugeführt wurde.

Des Weiteren verfügen die Häuser über weitere Nutzflächen-/Nebennutzflächen, welche sich in zugehörige Abstellräume der Wohneinheiten, Haustechnikräume, eine Waschküche, Trockenräume sowie einen Fahrradkeller verteilen.

Die Häuser werden über einzelne Gaszentralheizungen mit zentraler Warmwasseraufbereitung beheizt (Baujahr 2013).

Die Jahresnettomiete "IST" beträgt derzeit ca. 216.659,16 EUR zzgl. Nebenkosten.

Die Jahresnettomiete "SOLL" beträgt derzeit ca. 226.394,16 EUR zzgl. Nebenkosten.

Weitere Unterlagen erhalten Sie selbstverständlich gerne auf Anfrage.

Ausstattung

Die Ausstattung der Liegenschaft im Kurzüberblick:

- zentrales Eckgrundstück in bevorzugter Lage von Bonn-Röttgen
- attraktive Liegenschaft aus dem Jahr 2001 mit 17 Wohneinheiten, 34 Tiefgaragenstellplätzen und 2 Gewerbeeinheiten
- die vermietbare Fläche unterteilt sich in ca. 1.519 m² Wohnfläche (unter Berücksichtigung der





Terrassen zu 25%) sowie in ca. 382 m² Gewerbefläche. Vermietbare Gesamtfläche somit 1.901 m²

- alle Wohneinheiten sind langfristig vermietet (Musterwohnung zur Objektbegehung ausgeschlossen). Die Mieten wurden unter Berücksichtigung des Mietspiegels 2022 angepasst (siehe Mietaufstellung)

- beide Gewerbeeinheiten sind ebenfalls langfristig vermietet.
Die Mietverträge wurden bereits prolongiert

- die Häuser verfügen über weitere Nutzflächen-/Nebennutzflächen, welche sich in zugehörige Abstellräume der Wohneinheiten, Haustechnikräume, eine Waschküche, Trockenräume sowie einen Fahrradkeller unterteilen

- die PKW-Tiefgarage ist sowohl über eine PKW-Zufahrt mit Sektionaltor als auch über das Treppenhaus/Untergeschoss für die Mieter erreichbar

- für das historisch ansprechende Bestandsgebäude wurde im Jahr 1998 eine Nutzungsänderung zu einer Zahnarztpraxis durchgeführt. Eine entsprechende Sanierung-/Modernisierung fand im Zuge der neu erbauten Gebäude statt

- die Wohnungen verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung, großzügige Grundrisse und größtenteils über 2 Sonnenbalkone-/Terrassen. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über einen eigenen Gartenbereich

- baujahrestypische Stilelemente der Gründerzeit im historischen Altbau

- die Häuser werden über einzelne Gaszentralheizungen mit zentraler Warmwasseraufbereitung beheizt (Baujahr 2013)

- die Oberböden der Wohneinheiten sind mit Laminat und Fliesen belegt

- die weißen Kunststofffenster sowie Holzfenster (Altbau) sind doppelt isolierverglast

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	09.10.2024
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja





BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Energieeffizienzklasse

C





Lage

Röttgen ist der südwestlichste Stadtteil Bonns und bietet Ihnen einen einzigartigen Blick auf Bonn und die Kölner Bucht.

Die etwa 4.500 Einwohner des dörflich geprägten Stadtteils haben in den letzten Jahren kräftig Zuwachs erhalten durch das Neubaugebiet "Am Hölder".

Der zum Naturpark Rheinland gehörende Kottenforst bietet auf 40 Quadratkilometern genügend Raum für Bewegung und Erholung.

Alles da, alles nah...

Seit seiner ersten urkundlichen Erwähnung im Jahr 1433 hat sich Röttgen zu einem durch und durch attraktiven Stadtteil entwickelt, der Ihnen mit seinem immer noch klein gebliebenen Ortskern alle Vorzüge eines modernen Lebens in nächster Nähe bietet.

Einzelhandel, Gastronomie, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Sportplatz - es ist alles da, was zum Leben dazugehört.

Schnell in Bonn, schnell im Rhein-Sieg-Kreis...

Röttgen ist verkehrsmäßig sehr gut angebunden.

Die Autobahn 565 ist über die Auffahrt Hardtberg und Lengsdorf in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung von Ihrem neuen Zuhause.

Vereinte Kräfte...

Das Vereinsleben, die Kirmes, der Karnevalsumzug, die Freiwillige Feuerwehr, das traditionelle Martinsfeuer, Sportvereine, ein Tennisclub - all das ist Ausdruck dessen, dass man sich hier wohlfühlt und lange hier bleiben möchte.





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression Tiefgaragenzufahrt



Impression Wohn-/Essbereich (Whg. 9)



Impression Küche (Whg. 9)





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Balkon (Whg. 9)



Impression Schlafzimmer (Whg. 9)



Impression Balkon (Whg. 9)



Impression Badezimmer (Whg. 9)



Impression Badezimmer (Whg. 9)



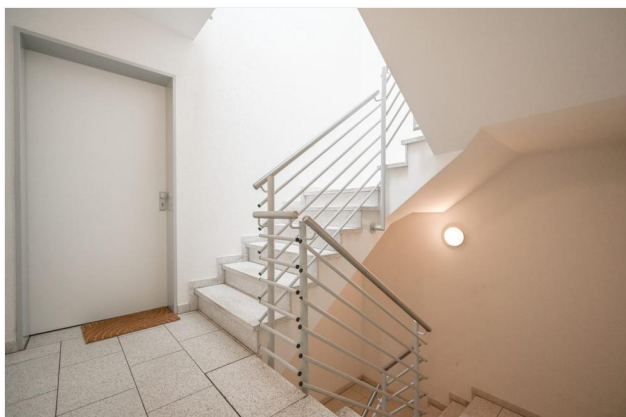
Impression Diele (Whg. 9)





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Treppenhaus



Impression Wohnbereich Musterwohnung (Whg.)

3)



Impression Schlafzimmer Musterwohnung (Whg.)



Impression Kinderzimmer Musterwohnung (Whg.)





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Balkon Musterwohnung (Whg. 3)



Impression Küchenbereich Musterwohnung

(Whg.



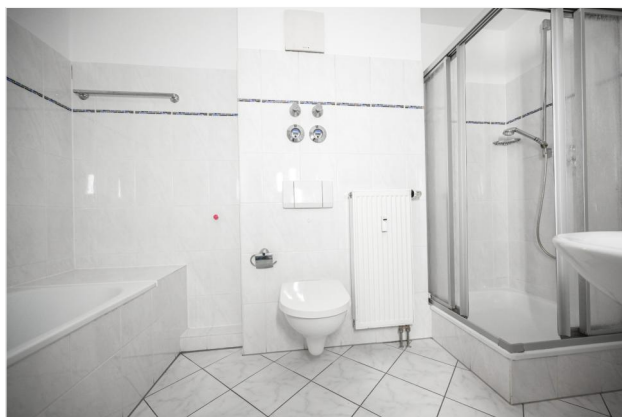


BECKER IMMOBILIEN

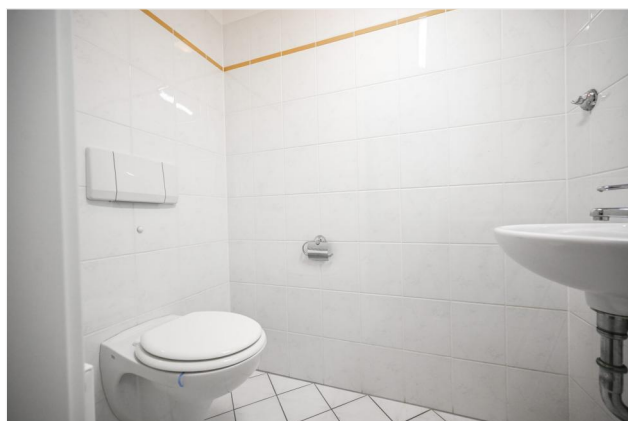
BONN RHEIN-SIEG



Impression Musterwohnung (Whg. 3)



Impression Badezimmer (Whg. 3)



Impression Badezimmer (Whg. 3)



Impression Untergeschoss



Impression Untergeschoss



Impression Hauselektrik



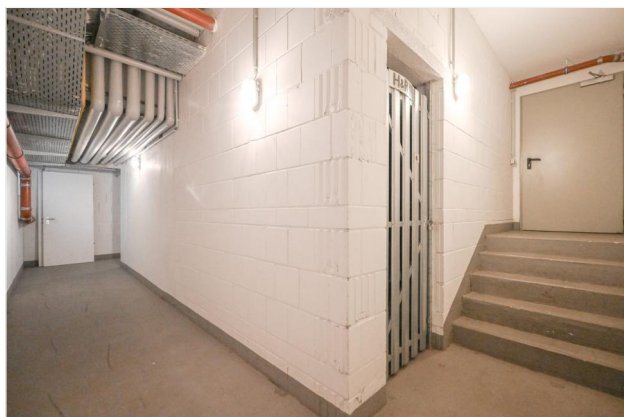


BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Haustechnik



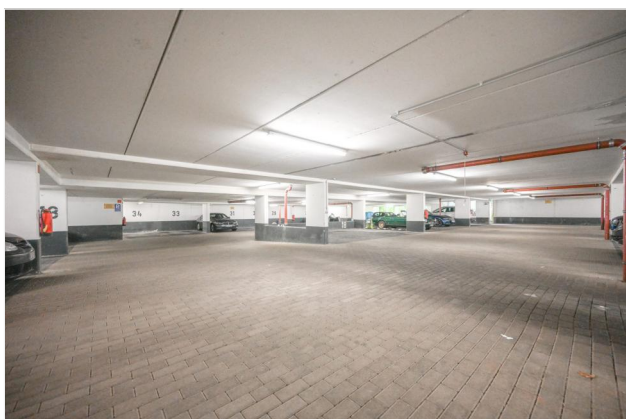
Impression Untergeschoss



Impression Waschküche



Impression Tiefgarage



Impression Tiefgarage



Impression Hauseingang Nr. 19b





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Innenhof



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression Vogelperspektive





Grundriss

Grundriss Erdgeschoss Wohngebäude



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Erdgeschoss





Grundriss

Grundriss 1.Obergeschoss Wohngebäude



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

1. Obergeschoss





Grundriss

Grundriss 2.Obergeschoss Wohngebäude



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

2. Obergeschoss





Grundriss

Grundriss Untergeschoss Wohngebäude



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Untergeschoss





Grundriss

Grundriss Erdgeschoss Gewerbegebäude



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Erdgeschoss





BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Grundriss

Grundriss Obergeschoss Gewerbegebäude



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Obergeschoss





Grundriss

Grundriss Untergeschoss Gewerbegebäude



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Untergeschoss





Grundriss

Grundriss Tiefgaragenplan



Tiefgaragenplan

