



**53177 Bonn**

**Kapitalanlage - Haus in Haus mit Garage und 3 Terrassen in attraktiver Lage von Bonn-Heiderhof**



**450.000 €**

Kaufpreis

**151,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	151,8 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	1
Einliegerwohnung	✓

**Zustand**

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	450.000 €
Hausgeld	890 €
Aussen-Courtage	Die

**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	02.04.2035
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	132.60
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Westen	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Zwei Wohnebenen
- \*\* Zwei Dachterrassen mit Westausrichtung und Seeblick
- \*\* Balkon an Schlafzimmern in Ostausrichtung
- \*\* Dachgeschoss als Gästewohnung/Mehrgenerationenwohnen nutzbar
- \*\* Zwei Bäder und ein Gäste-WC
- \*\* Einzelgarage
- \*\* Separate Waschküche
- \*\* Ruhige Lage



## Beschreibung

Diese Immobilie überzeugt durch ihr besonderes Wohnkonzept und eine großzügige Raumaufteilung.

Die ca. im Jahr 1972 errichtete Terrassenwohnanlage wurde im „Haus-im-Haus“-Konzept umgesetzt und vermittelt ein Wohngefühl ähnlich einem Reihemittelhaus.

Im Erdgeschoss befinden sich der eigene Hauseingang, eine Einzelgarage, eine Waschküche sowie ein Kellerraum. Über eine Treppe gelangen Sie in die erste Wohnebene im 1. Obergeschoss mit ca. 101,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese umfasst drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche mit angrenzendem Vorratsraum, ein Wannenbad sowie ein separates Gäste-WC.

Die zweite Wohnebene bietet auf ca. 44,41 m<sup>2</sup> zwei weitere Zimmer, eine Küchenzeile sowie ein Bad und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind die zwei nach Westen ausgerichteten Dachterrassen sowie der Balkon an den Schlafzimmern mit Morgensonne.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Aktuell wird ein Sanierungskonzept für die Wohnanlage erstellt, wodurch die monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage derzeit 387,33 Euro beträgt.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmiete verkauft. Die Verkäufer werden die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 450.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 1.500,- €.

## Lage

### MAKROLAGE:

Die Bundesstadt Bonn zählt zu den etablierten und wirtschaftsstarken Standorten im Rheinland und überzeugt durch ihre ausgewogene Kombination aus historischer Bedeutung, internationaler Prägung und hoher Lebensqualität. Neben zahlreichen Bundesbehörden sind hier auch mehrere Einrichtungen der Vereinten Nationen ansässig.

Die Stadt profitiert von ihrer Lage innerhalb der wirtschaftlich starken Metropolregion Rhein-Ruhr und der unmittelbaren Nähe zu Köln. Eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur mit Anbindung an Autobahnen, Bahnverkehr und den internationalen Flughafen Köln/Bonn gewährleistet eine optimale regionale und überregionale Erreichbarkeit.

### MIKROLAGE:

Die Immobilie befindet sich im Bonner Stadtbezirk Bad Godesberg, einem der bevorzugten Wohnstandorte der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen, gepflegten Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie villenartigen Strukturen und vermittelt ein ruhiges und angenehmes Wohnambiente.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie vielfältige gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten



erreichbar. Das Zentrum von Bad Godesberg bietet darüber hinaus ein breites Spektrum an Einzelhandel, Dienstleistungen sowie medizinischer Versorgung.

## Sonstige Angaben

### WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine unbefristete Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



**qiv**  
GmbH  
Immobilien & Vermögensplanung

## Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich

























