



Haus

**Arbeiten & Wohnen unter einem
Dach – mit viel Platz und
Potenzial**

**Objekt-Nr.:
65471-123-78ZFH**

labels.forSale

in 53123 Bonn-Duisdorf





Details

Preise	Kaufpreis	780.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 139 m²
	Zimmer	7
	Nutzfläche	field.approximately 402 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 590 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1920
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Wohneinheiten	1
Ausstattung	Bad mit	Wanne
	Gäste-WC	✓
	Abstellraum	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus vereint Wohnen, Arbeiten und Lagern auf ideale Weise. Perfekt für Handwerksbetriebe, die kurze Wege und effiziente Abläufe schätzen. Auf rund 402 m² Gesamtfläche bietet das Objekt eine hochwertig ausgestattete Wohneinheit, eine gepflegte Bürofläche sowie großzügige Lager- und Abstellmöglichkeiten in den Nebengebäuden. Das etwa 591 m² große Grundstück umfasst einen geschützten Innenhof mit überdachter Terrasse, mehrere Pkw-Stellplätze und einen weitläufigen Garten. Der Zugang erfolgt über ein rund 3,20 m hohes Hoftor, das auch für größere Transportfahrzeuge geeignet ist. Der Innenhof eignet sich nicht nur als Stellfläche, sondern bietet auch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Werkstatt, Lager oder überdachter Arbeitsbereich. Im Hochparterre befindet sich eine abgeschlossene Büroeinheit mit drei Räumen, Empfangstheke, Gäste-WC und Küche. Ideal für Kundenempfang, Verwaltung oder Planung. Die angrenzenden Lagerflächen im hinteren Bereich und in den Nebengebäuden ermöglichen eine klare funktionale Trennung zwischen Büro und Werkstatt. Der private Wohnbereich ist über einen separaten Eingang zugänglich und erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Zur hochwertigen Ausstattung gehören eine moderne Einbauküche mit Markengeräten, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ein Tageslichtbad mit Regendusche und Eckbadewanne sowie mehrere Schlaf- und Arbeitszimmer. Ein ausgebauter Spitzboden und ein begehbare Kleiderschrank ergänzen das Angebot. Die Immobilie ist voll unterkellert, verfügt über eine Ölzentralheizung sowie doppelt verglaste Kunststofffenster. Ein attraktives Gesamtpaket für Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten intelligent kombinieren möchten. Darüber hinaus bietet das Objekt Ausbau- und Erweiterungspotenzial für individuelle Ideen.



Ausstattung

- Freistehendes Wohn- und Geschäftshaus mit Wohneinheit im OG und DG, Büro- und Lagerfläche für eine Betriebsstätte im EG - Vinylboden in Holzoptik im OG und DG - Hochwertige offene Einbauküche mit Kücheninsel und Essbereich - Innenhof mit bis zu 3 Außenstellplätzen und 2 Garagen - Vor dem Haus weitere 4 Außenstellplätze - Ölzentralheizung mit Öltank - Modernisierte Bürofläche auf ca. 60 m² mit Teeküche - Separates Mitarbeiter-WC - Lagerflächen vom Hof aus zu erreichen - Überdachte Terrasse im Innenhof - Unterkellert - Gäste-WC - Ausgebautes Dachgeschoss

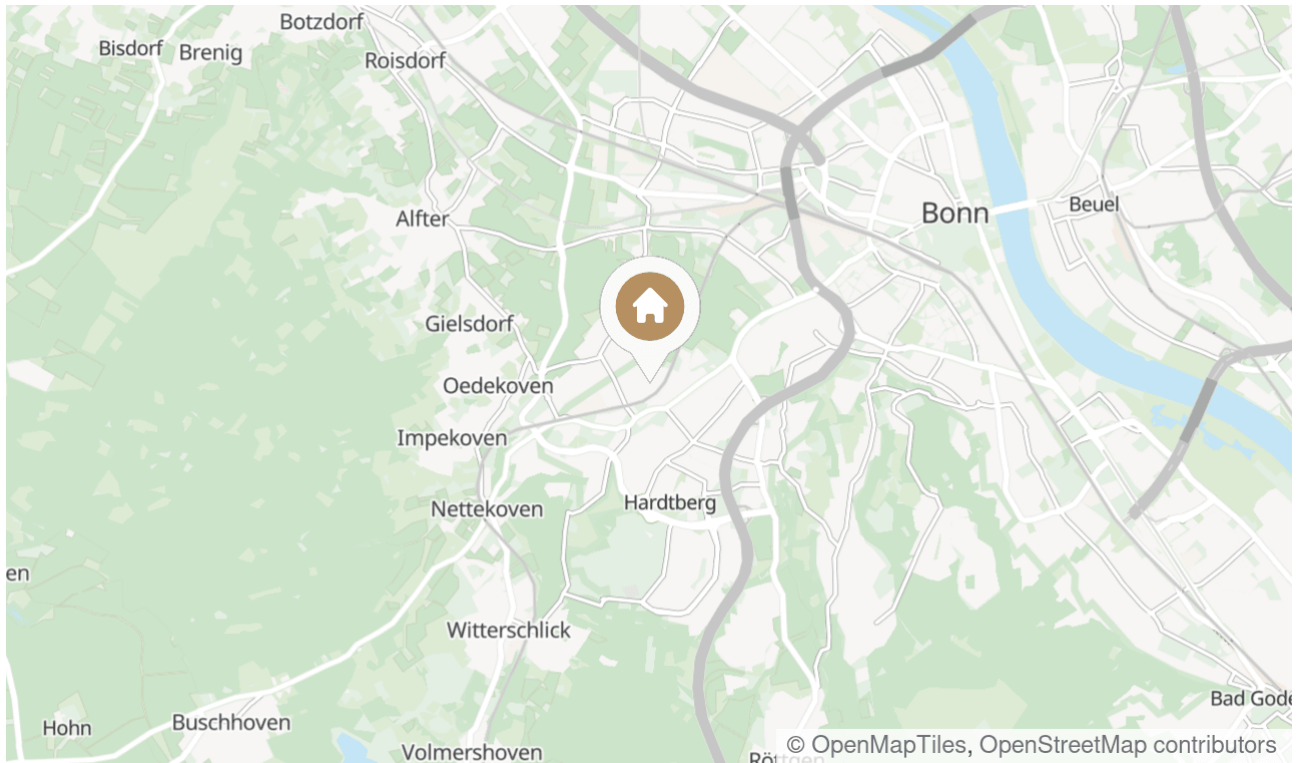
Sonstiges

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Energieausweis:
Verbrauchsausweis gültig von: 16.10.2023 Endenergieverbrauch Wärme: 294 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel
Energieeffizienzklasse: H (hohe Fördermöglichkeit bei Erneuerung) Baujahr: 1920



Lage & Umgebung

53123 Bonn-Duisdorf



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

10.03.2035

Ausstellungsdatum

03.11.2025

Endenergieverbrauch

294 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Wärmewert

294 kWh/(m²a)

Baujahr

1920

Wesentlicher Energieträger

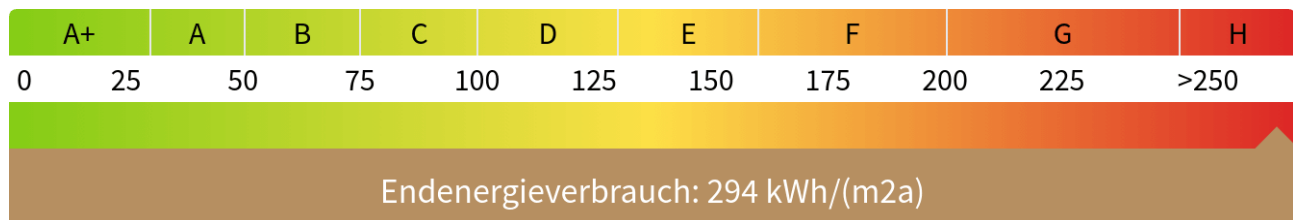
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Straßenansicht



Essbereich OG



Küche OG



Wohnzimmer OG



Gäste-WC OG



Gemeinschaftsraum



Teeküche EG



Terrasse



Innenhof



Gartenansicht



Darstellung Garten

Kontakt

Telefon: 0228 964 88 17

E-Mail: t.kissel@bonaccura.de

Ihr Ansprechpartner

Timo Kissel

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

