

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bonn

**Provisionsfrei: Aufgeteiltes MFH mit
Aufstockungsgenehmigung & Entwicklungspotenzial in
Toplage!**



Objekt-Nr. **OM-310987**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **969.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Welter
Telefon: 0221 78988338

Thomas-Mann Str. 20
53111 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	150,00 m ²	Zustand	Entkernt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	474,48 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie kaufen ein entkerntes Wohn- und Geschäftshaus in der TOP-Lage des Bonner Stadtzentrums mit Baugenehmigung zur Aufstockung und Ausbauplänen für EG, 1. und 2. OG. Im Erdgeschoss befindet sich auf 167 m² eine Gewerbeeinheit inklusive Unterkellerung mit vorliegender Nutzungsgenehmigung als Gastronomiebetrieb. Im 1. und 2. OG befinden sich Wohneinheiten, die in ihrem Nutzungskonzept variabel sind. Die Grundrissvariante für Eigennutzung weist im 1. OG 101 m² und im 2. OG 88 m² auf. In der Grundrissgestaltung zwecks Vermietung weist das 1. OG ebenfalls 101 m² aus, das 2. OG 83 m². Das Dachgeschoss über der Wohneinheit im 2. OG ist derzeit ausgebaut. Derzeit beläuft sich die Wohnfläche des Gebäudes (1. und 2. OG) auf insgesamt 150 m², die Bruttogesamtfläche des Hauses beträgt 460 m².

Für das Gebäude liegt eine Baugenehmigung zur Aufstockung vor, aus der eine Penthouse-Maisonette auf 115 m² über 3 Zimmern hervorgeht. Der derzeitige Dachboden wird als Vollgeschoss (3. OG) mit einer darüberliegenden Galerie ausgebaut. Sowohl die untere Etage der Maisonette, als auch die Galerie verfügen über einen Balkon.

Die Konzeptionierung für die Einheit im 2. OG zwecks Eigennutzung sieht eine 2-Zimmer-Wohnung mit offener Wohnküche und Balkon in Richtung Innenhof vor. Die Wohnung im 1. OG ist ähnlich konzeptioniert, mit dem Unterschied, dass die Wohnung statt dem Balkon über eine komplette Dachterrasse (18 m²) verfügt. Aufgrund des gegebenen Wohnkomforts und der hohen Ausbauqualität der Penthouse-Maisonette sowie der Einheiten im 1. und 2. OG im Eigennutzerszenario bietet sich ein Kauf zwecks Projektentwicklung mit der Zielsetzung eines Abverkaufs an.

Die Baukosten für Eigennutzer- und WG-Variante belaufen sich gemäß Baukostenberechnung (Bauingenieur Schmitz) auf 900.000 bis 1.020.000 €. Der Verkaufserlös wird prognostiziert auf 6.500 € / m² in der Eigennutzer Variante (3.084.120 € gesamt) und 6.000 € / m² in der WG-Variante (2.685.840 € gesamt).

Auch eine vollständige Buy & Hold-Strategie ist im Vermietungsszenario des 1. und 2. OG möglich. Alternativ können in einer multifunktionalen Strategie EG, 1. und 2. OG im Buy & Hold bleiben, während die Penthouse-Maisonette abverkauft wird.

Nach Fertigstellung der Projektierung kann für den Wohnraum eine Kaltmiete von 17 € / m² angesetzt werden. Für die einzelnen Wohneinheiten ergibt sich folgende Soll-Ertragslage:

1. OG = 1.717 €

2. OG = 1.411 €

Dachgeschoss (Penthouse-Maisonette) = 1.955 €

Wohnen gesamt = 5.083 €

Für das Ladenlokal wird nach Fertigstellung eine Kaltmiete von 28 € / m² angesetzt, es ergibt sich bei einer Gewerbefläche von 167 m² eine Kaltmiete von 4.676 €. Die Soll-Ertragslage von Wohnen und Gewerbe ergibt insgesamt monatliche Mieteinnahmen von 9.759 € kalt.

Das Haus kann im entkernten Ist-Zustand oder als Projektentwicklung erworben werden. Es eignet sich für private und institutionelle Investoren. Zielgruppe sind darüber hinaus Projektentwickler und Generalunternehmer, denn nach Absprache wird auch ein Co.-Investment in Form einer Projektinitiierung mit dem derzeitigen Eigentümer nicht ausgeschlossen. Je nach Strategie ist also über die standardmäßige Immobilienfinanzierung hinaus der Abschluss einer Bauträgerfinanzierung möglich.

Das Objekt ist bereits für den Zustand nach Realisierung aufgeteilt. Die entsprechende Teilungserklärung sowie die dazugehörige Abgeschlossenheitsbescheinigung liegen vor. Demnach besteht neben der Möglichkeit, das gesamte Objekt zu erwerben, einzelne Wohnungen zwecks Eigennutzung oder Kapitalanlage zu kaufen.

Ausstattung

Bauweise & Ausrichtung

Das Gebäude wurde um 1900 herum als Massivbau (zweiseitig angebaut) grenzständig errichtet. Die Tiefe des Grundstücks (Distanz von Straße bis Grundstücksende) beträgt circa 15 Meter, die Breite der Straßenfront misst rund 10 Meter.

Dach

Es handelt sich um ein Mansarddach. In Richtung Straße liegt teilweise ein Pultdach mit Dachziegeleindeckung vor. Die Dachterrasse im 1. OG gilt als Flachdach.

Fenster:

Die Schaufensterfront der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wurde zuletzt 2014 erneuert und lässt sich großflächig öffnen. Die Küche der Erdgeschoseinheit ist mit Oberlichtern versehen. In den Wohneinheiten liegt eine Holzrahmen-Konstruktion mit Wärmedämmverglasung aus Anfang der 90er Jahre vor.

Treppen

Die Treppe zwischen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und Keller sowie die Treppe, die vom Erdgeschoss ins 1. OG führt, ist eine Betontreppe mit Fliesenbelag. Die Treppen, welche die Obergeschosse miteinander sowie 2. OG und Dachboden verbinden, sind Holztreppen mit Holzgeländer.

Decken

Über dem Kellergeschoss befindet sich eine Betondecke, über den einzelnen Regelgeschossen Holzbalkendecken.

Außenwände & Fassade

Die Massivbauwände wurden verputzt und gestrichen. Die Fassade im Erdgeschoss sowie im 1. OG ist erhaltungswürdig und steht unter Denkmalschutz

Heizung & Warmwasser

Hauptenergieträger ist Gas. Vor der Entkernung des Objektes befand sich im Keller eine Gaszentralheizung, über die auch das Warmwasser zentral erhitzt wurde.

Dachterrasse

im 1. OG befindet sich über eine bodentiefe Fenstertür ein Zugang zum Flachdachbereich, der durch den Holzaufbau als Dachterrasse genutzt werden kann.

Zugang zum Objekt / Eingangsbereiche

Es besteht ein Haupteingang des Gebäudes, der ins Treppenhaus und zur Erdgeschoseinheit sowie zu den Wohneinheiten im 1. und 2. OG führt. Zudem verfügt die Gewerbeeinheit über einen separaten, ebenerdigen Eingang mit Zugang zur Küche für Warenlieferungen.

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Energieeffizienz & Zukunftsfähigkeit

Es bestehen Pläne über eine Photovoltaik-Anlage, die das Objekt energetisch nachhaltig und zukunftsfähig aufstellt. Je nach Belieben können die entwickelten Wohneinheiten mit einem vollumfänglichen Smart-Home-System eingerichtet werden.

Erschließung

Das Gebäude ist vollständig erschlossen (Strom, Gas, Frisch- und Abwasser, Telefon und Internet).

Lage

Sie kaufen in der Thomas-Mann-Straße eine absolute TOP-Lage aus folgenden Gründen:

Erstklassige Infrastruktur

Die Thomas-Mann-Straße befindet sich direkt in der Bonner Innenstadt und bietet alles, was das Herz begehrt. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die den täglichen Bedarf decken. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Frisöre, Banken, Fitnessstudios oder WaschsaloNs bedienen alle Bedürfnisse des urbanen Lebens. In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Einrichtungen wie das Stadthaus oder die Stadtbibliothek. Das großräumige Stadthaus-Areal wird ab 2027 umgestaltet und bietet großes Potenzial für eine enorme Aufwertung des ohnehin schon attraktiven Investitionsstandorts. Der Bonner Bogen, eines der modernsten und am schönsten gelegenen Businessviertel Bonns, ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet hochwertige Restaurants, Cafés und Geschäfte. Darüber hinaus befinden sich Schulen, Kindergärten, Altenheime und medizinische Einrichtungen in direkter Umgebung, was das Viertel für jederlei Altersgruppen und Personen jeglicher Familienstände attraktiv macht.

Ein lebendiges, kulturell vielfältiges Umfeld

Das soziale Umfeld der Thomas-Mann-Straße ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus jungen Familien, berufstätigen Paaren und älteren Anwohnern, die die ruhige und dennoch zentrale Lage zu schätzen wissen. Die Nähe zur Universität Bonn und den wissenschaftlichen Instituten macht die Lage auch für Akademiker und Studenten äußerst attraktiv. Kulturelle Einrichtungen wie das Theater Bonn, Museen und Galerien sind schnell zu erreichen und bieten ein reichhaltiges Angebot an Veranstaltungen und Ausstellungen.

Perfekte Verkehrsanbindung

Die Thomas-Mann-Straße liegt in einem Viertel, das durch seine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz hervorsteicht. Von der direkten Haltestelle der "Thomas-Mann-Straße" aus sind Sie innerhalb der Stadt mit den Buslinien 540, 550, 600 bis 609, N1, N4 und N8 aus mobil. Zudem wird die S-Bahn-Station der Thomas-Mann-Straße von den Linien 61 und 62 angefahren. Nur wenige Minuten entfernt ist der Bonner Hauptbahnhof fußläufig erreichbar, von dem aus das regionale und überregionale Verkehrsnetz angesteuert wird.

Für Pendler ist die schnelle Anbindung an die Autobahn A565 ein weiterer Pluspunkt, die in Richtung Köln, Düsseldorf und das gesamte Rheinland führt.

Grüne Oasen und Freizeitmöglichkeiten

Der nahegelegene Rhein mit seinen wunderschönen Promenaden lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Auch der Botanische Garten der Universität Bonn, sowie mehrere Parks und Grünanlagen wie der alte Friedhof oder der Hofgarten bieten Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Sportbegeisterte finden in der Umgebung zahlreiche Fitnessstudios, Schwimmbäder und Sportvereine.

Die Thomas-Mann-Straße bietet seinen zukünftigen Eigentümern und Bewohnern eine einzigartige Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die ausgezeichnete Infrastruktur und das lebendige soziale Umfeld machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit, in einer der begehrtesten Gegenden Bonns zu investieren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ist-Zustand_EG



Ist-Zustand_1. OG_1

Exposé - Galerie



Ist-Zustand_1. OG_2



Ist-Zustand_1. OG_Terrasse

Exposé - Galerie



Ist-Zustand_2. OG_1



Ist-Zustand_2. OG_2

Exposé - Galerie



Ladenlokal_Gästeraum_1



Ladenlokal_Gästeraum_2

Exposé - Galerie



Ladenlokal_Gästeraum_3



Ladenlokal_Gästeraum_4

Exposé - Galerie

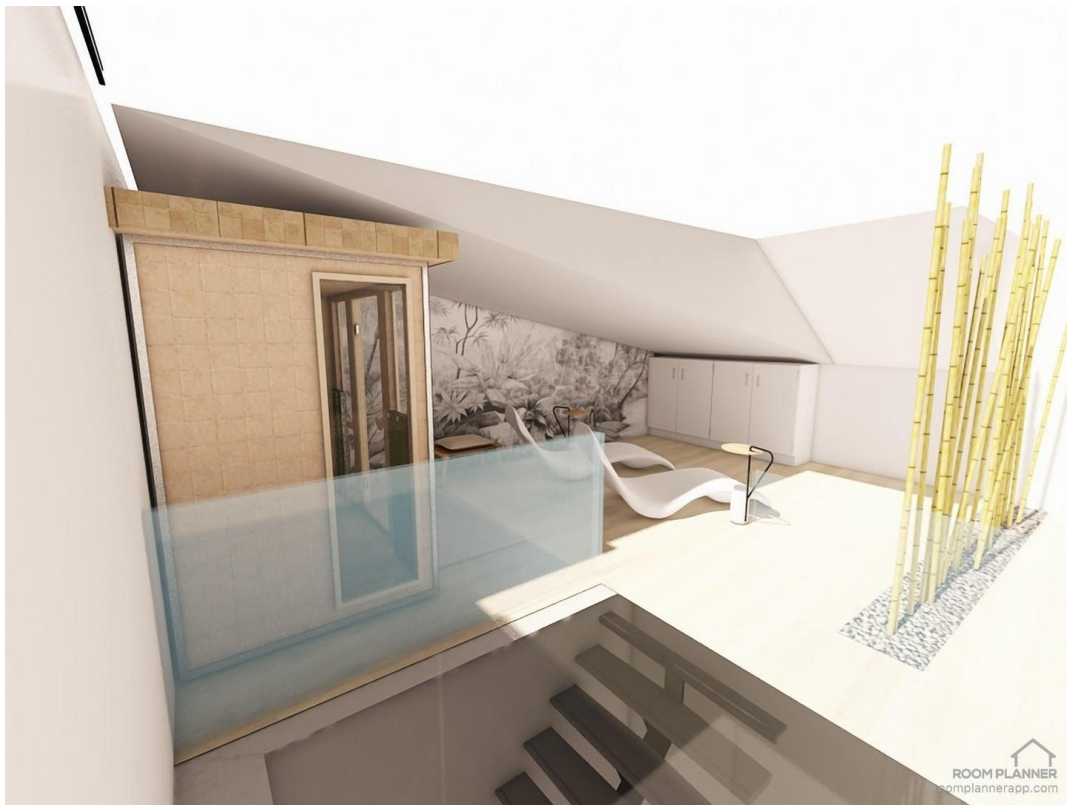


Ladenlokal_Küche_1

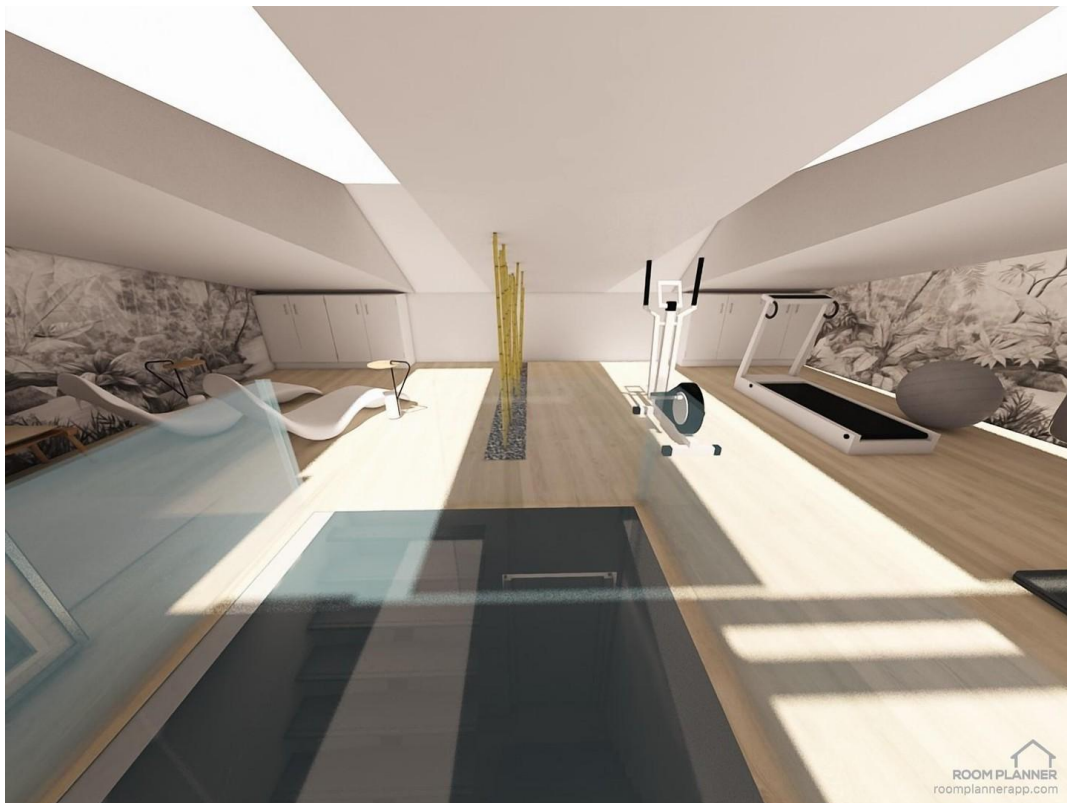


Ladenlokal_Küche_2

Exposé - Galerie



Spitzboden_1



Spitzboden_2

Exposé - Galerie



Spitzboden_Dachterrasse_1



Spitzboden_Dachterrasse_2

Exposé - Galerie



Dachgeschoss_Schlafzimmer



Dachgeschoss_Essbereich

Exposé - Galerie



Dachgeschoss_Küche



Dachgeschoss_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Dachgeschoss_Badezimmer



2. OG_Balkon

Exposé - Galerie



2. OG_Essbereich



2. OG_Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. OG_Essbereich



1. OG_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



1. OG_Essbereich



1. OG_Innenhof_1

Exposé - Galerie



1. OG_Innenhof_2

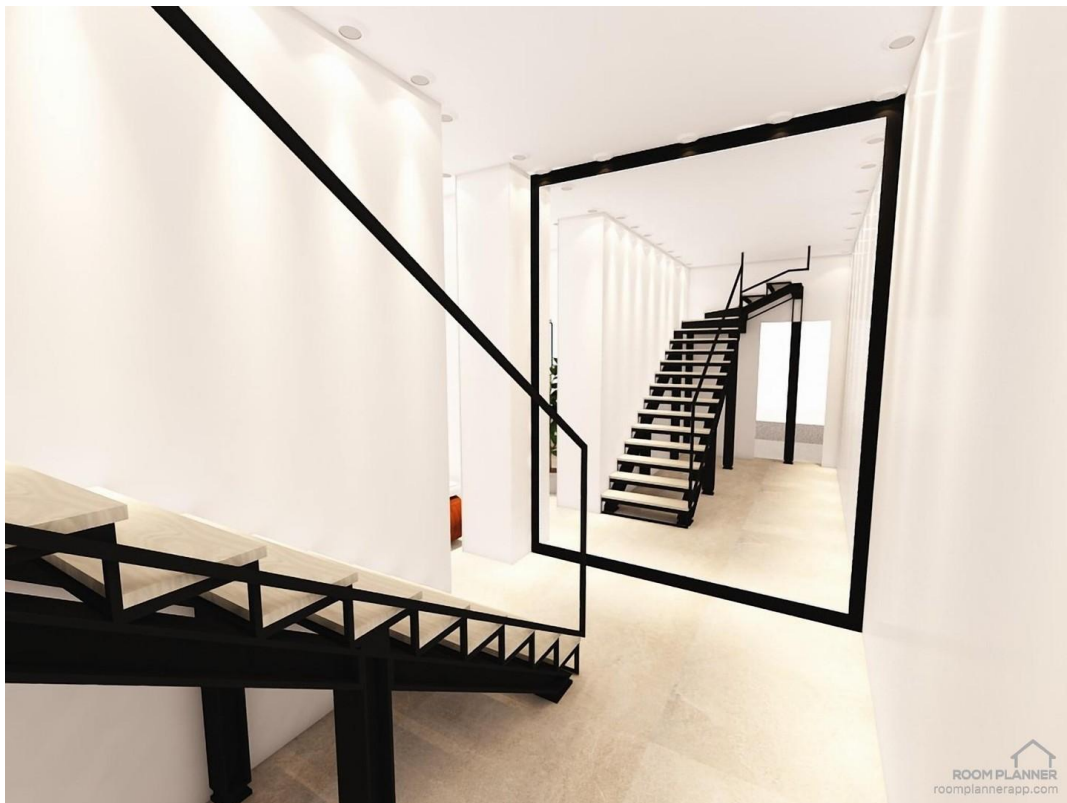


1. OG_Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. OG_Badezimmer



Keller_Treppe

Exposé - Galerie

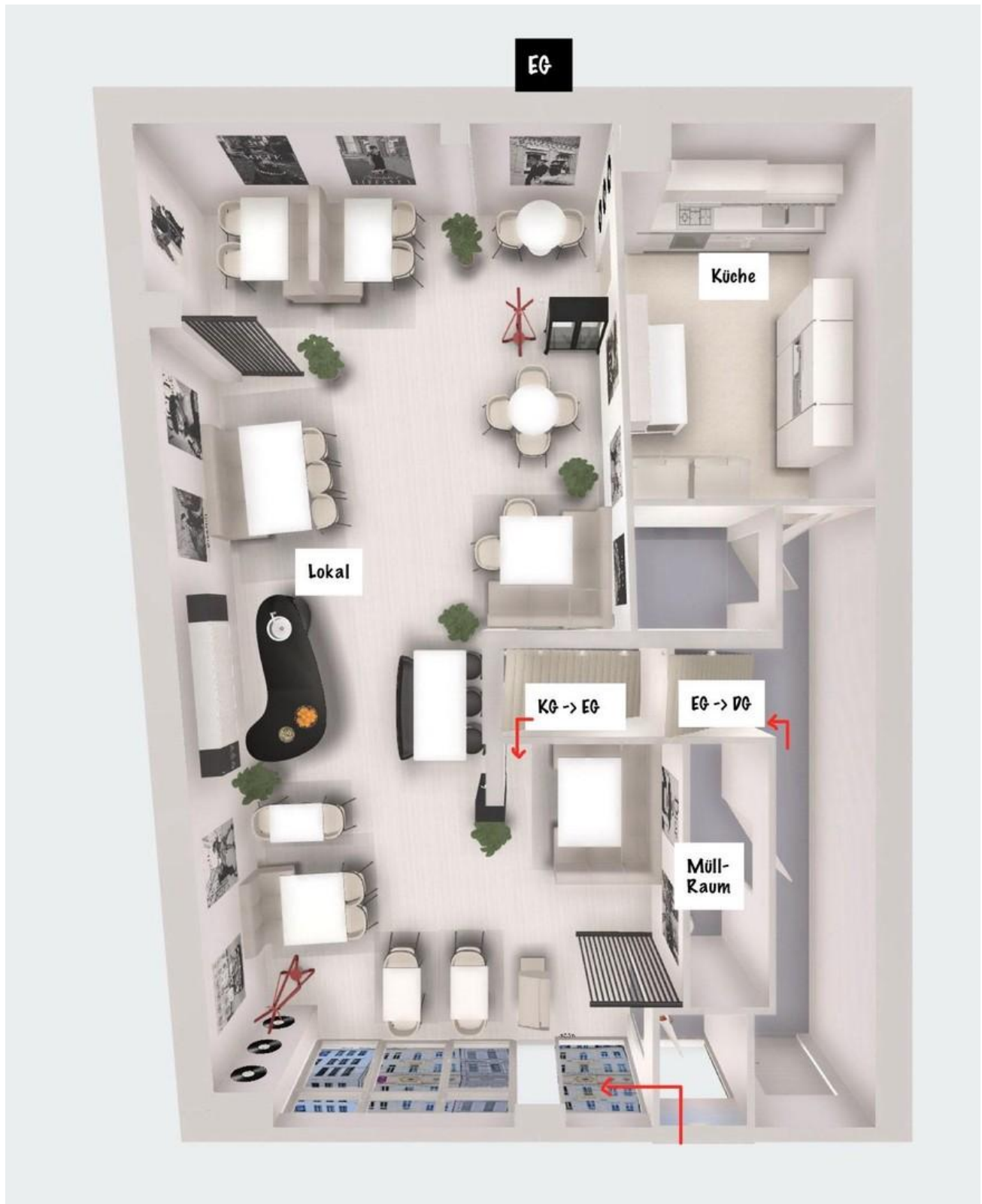


Keller_WC-Bereich_1



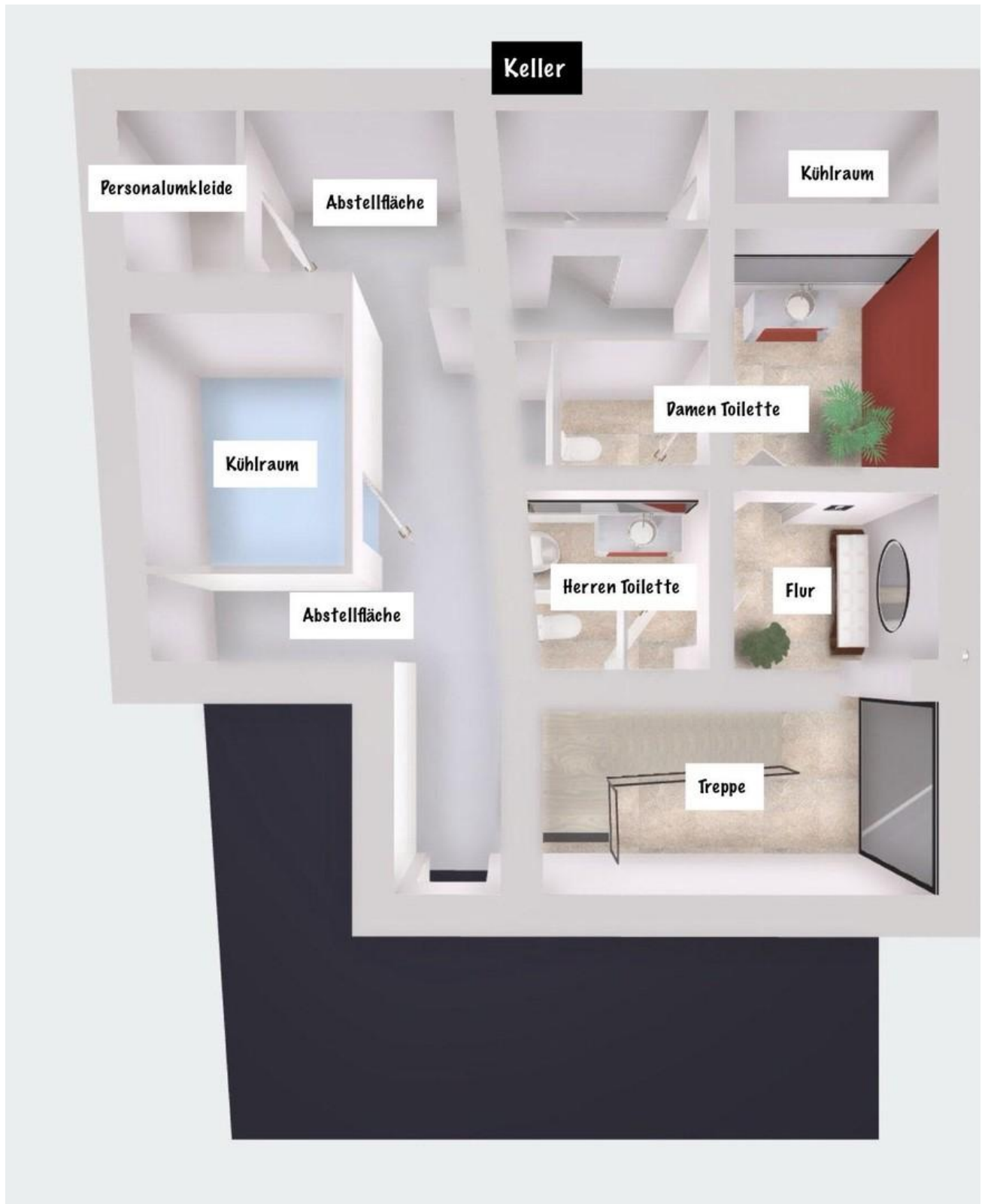
Keller_WC-Bereich_2

Exposé - Grundrisse



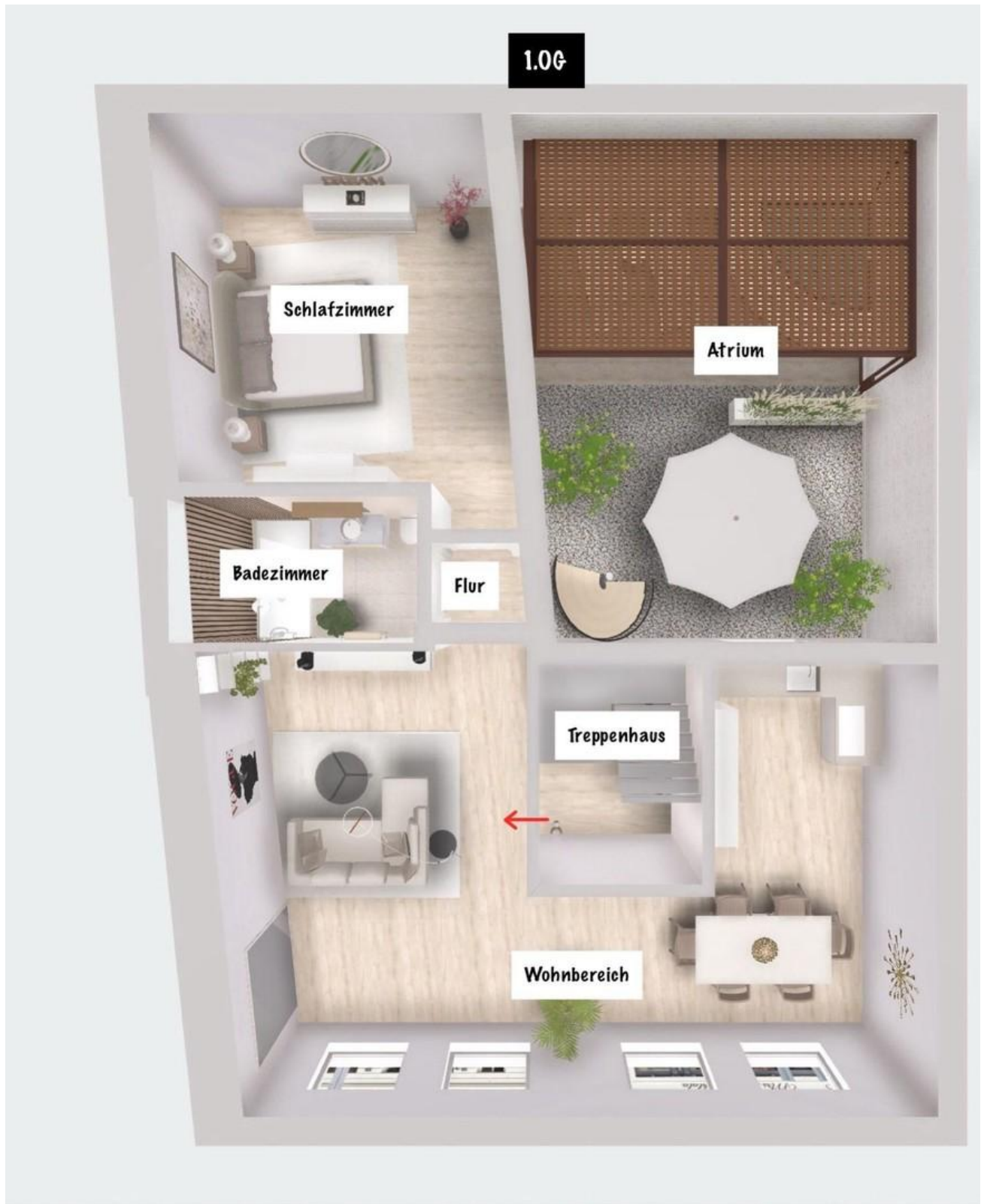
Grundriss_Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



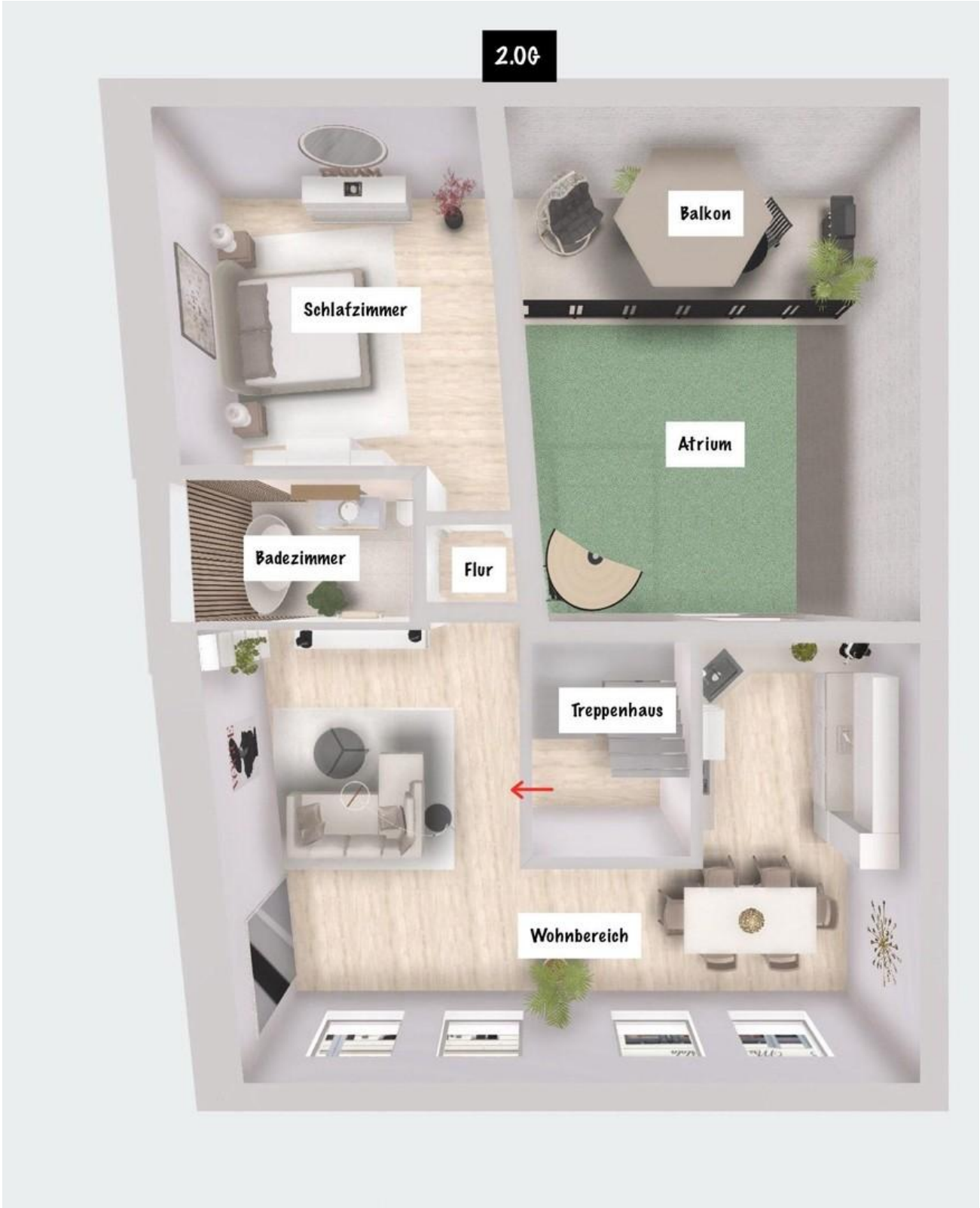
Grundriss_Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss_1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss_2. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss_Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss_Spitzboden