

# Exposé

## Ladenlokal in Bonn

**Provisionsfrei: Entkerntes Ladenlokal mit  
Nutzungsgenehmigung in Bonner Toplage!**



Objekt-Nr. **OM-312547**

### Ladenlokal

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Alexander Welter  
Mobil: 0157 38268120

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

Baujahr	1900	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	167,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Neben-/Lagerfläche	80,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Verkaufsfläche	87,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Schaufensterfront	10,00 m
Zustand	Entkernt	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nutzen Sie die Chance, Ihr eigenes Ladenlokal ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten oder entwickeln Sie die Gewerbeeinheit als Investor mit Fokus auf Abverkauf oder Buy & Hold-Strategie.

Sie kaufen ein exklusives Ladenlokal mit einer vorliegenden Nutzungsgenehmigung als Gastronomiebetrieb in einem entkernten Wohn- und Geschäftshaus inmitten der TOP-Lage des Bonner Stadtzentrums. Der Gästeraum über 87 m<sup>2</sup> wird ergänzt durch die 15 m<sup>2</sup> große Küche und den 65 m<sup>2</sup> großen Keller, in dem sich Toiletten, Lager- und Kühlräume, der Fettabscheider sowie ein Umkleidezimmer befinden.

Pläne und Angebote aller Gewerke, Baukostenaufstellungen sowie die Genehmigung zum Ausbau liegen sowohl für das Ladenlokal, als auch für die darüberliegenden Wohneinheiten vor. Ausführungsplanungen liegen im Maßstab 1:50 vor und können jederzeit über den bereits unterrichteten und inhaltlich involvierten Dienstleister Marcel Plass Consulting oder über andere Anbieter umgesetzt werden. Das Lokal kann im entkernten Ist-Zustand oder als Projektentwicklung erworben werden. Als Eigennutzer mit der Zielsetzung eines nach Ihren Wünschen gestalteten Ladenlokals stehen Ihnen im entkernten Ist-Zustand vielerlei Entfaltungsmöglichkeiten für Ihr Traumlokal offen. Für Investoren bietet sich ein Kauf zwecks Projektentwicklung mit der Zielsetzung eines Abverkaufs an. Alternativ kann das Ladenlokal im Buy & Hold gehalten werden. Für das Ladenlokal wird nach Fertigstellung eine Kaltmiete von 28 € / m<sup>2</sup> angesetzt, es ergibt sich bei einer Gewerbefläche von 167 m<sup>2</sup> eine Kaltmiete von 4.676 €.

Die kalkulatorisch angesetzten Baukosten belaufen sich gemäß Baukostenaufstellung über das gesamte Objekt heruntergerechnet auf die Fläche des Ladenlokals auf eine Spanne zwischen 300.000 und 350.000 €.

Es besteht ein Haupteingang des Gebäudes, der ins Treppenhaus und zur Erdgeschosseinheit 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.

Alle genaueren Informationen zum Objekt und der geplanten und genehmigten Projektentwicklung senden wir Ihnen gerne zu. Im Ausschreibungsverfahren (Verkauf gegen Gebot) können Sie nach Besichtigung des Objektes ein Kaufangebot abgeben. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## 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 Erdgeschosseinheit ist mit zwei 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.

### Decken

Über dem Kellergeschoss befindet sich eine Betondecke.

## Außenwände & Fassade

Die Massivbauwände wurden verputzt und gestrichen. Nach Auskunft der Denkmalbehörde steht das Objekt nicht unter Denkmalschutz. Das benachbarte, denkmalgeschützte Objekt löst einen Umgebungsschutz aus, der dazu führt, dass Erd- und Obergeschossfassade erhalten bleiben muss. Es liegt jedoch ausdrücklich kein Denkmalschutz vor.

## Elektrik

Anschluss im Leistungsbereich 50 - 65 kW.

## Heizung & Warmwasser

Hauptenergieträger ist Gas. Der Einbau einer neuen Gas Brennwerttherme im Objekt stellt auch für diese Mietfläche eine ausreichende Heizleistung zur Verfügung. Der Anschluss von Heizregistern der Zuluft, sowie ergänzenden statischen Heizkörpern im Mietbereich, ist bei der Auslegung bereits berücksichtigt. Die Warmwasserbereitung erfolgt vorzugsweise dezentral elektrisch.

## Abwasserentsorgung

Ein Fettabscheider NG4 ist im UG vorhanden, die Anschlussleitungen verlaufen zentral im UG für den Mietflächenausbau im EG.

## Lüftung

Bauart und Konzeptionierung können auf das Nutzungskonzept des Mieters abgestimmt und baulich hergerichtet werden. Beabsichtigt ist die Übergabe der Lüftungstechnik an der Mietbereichsgrenze, zum weiteren Ausbau durch den Mieter innerhalb der Mietfläche. Eine Kanalführung über Dach für eine Fettfortluft ist vorgesehen sowie die Einbringung von vorkonditionierter Zuluft, in entsprechendem Volumen. Die geplante Fördermenge beläuft sich momentan auf ca. 3.000m<sup>3</sup>/h.

## Klimatisierung

Für die Aufstellung der mieter eigenen Außengeräte, der ggf. gewünschten Humanklimatisierung oder einer gewerblichen Kälteerzeugung, sind ausreichende Aufstellflächen im Dachbereich, sowie die erforderlichen Zuwegungen, bereits berücksichtigt. Die Berücksichtigung von ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, zum Schutze der Wohnraumnutzungen in den Obergeschossen, ist in Abhängigkeit der Mieterausbauplanung zu konkretisieren.

## Warenannahme / Logistik

Im Treppenhaus befindet sich ein Lastenaufzug, der vom EG in den Keller führt, wohin angelieferte Waren für die Einlagerung gelangen.

## Deckenhöhe

Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt circa 3 Meter (ohne Abhang).

## **Weitere Ausstattung:**

Keller

## **Sonstiges**

### 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. 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\_2



Nutzungsbeispiel\_Vormieter\_1

# Exposé - Galerie



Nutzungsbeispiel\_Vormieter\_2



Nutzungsbeispiel\_Vormieter\_3

# Exposé - Galerie



Ladenlokal\_Gästeraum\_1



Ladenlokal\_Gästeraum\_2

# Exposé - Galerie



Ladenlokal\_Gästeraum\_3



Ladenlokal\_Gästeraum\_4



# Exposé - Galerie



Ladenlokal\_Gästeraum\_5

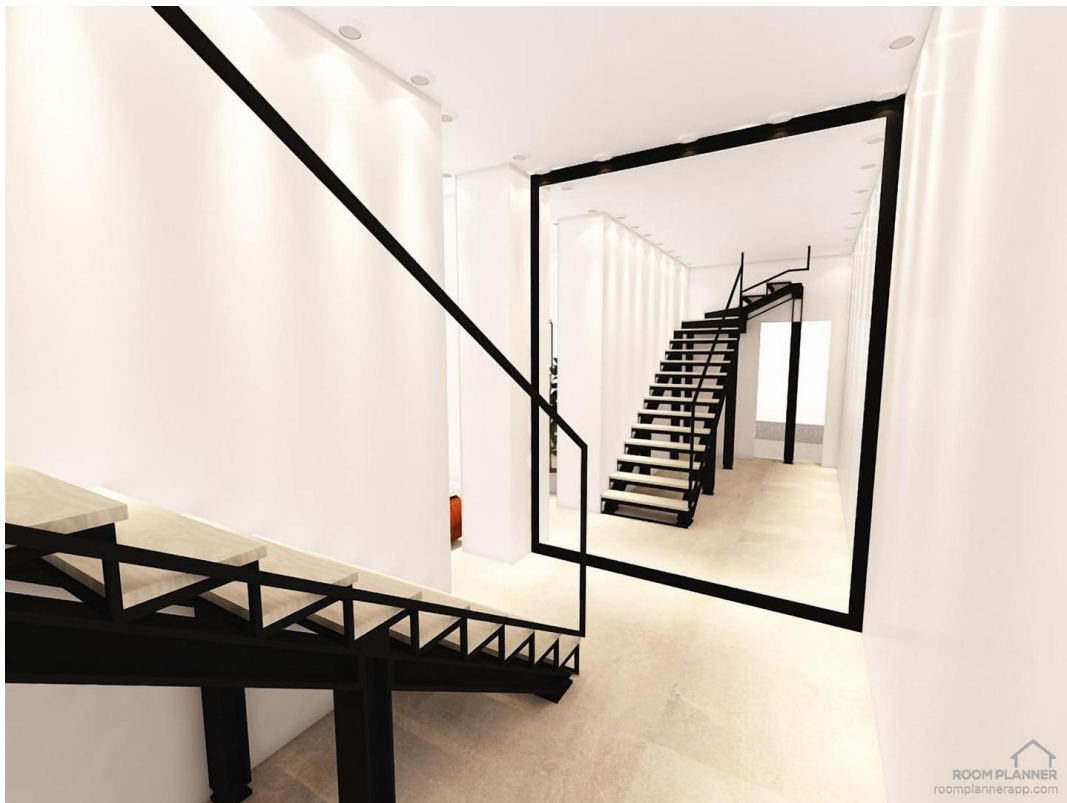


Ladenlokal\_Küche\_1

# Exposé - Galerie



Ladenlokal\_Küche\_2



Keller\_Treppe

# Exposé - Galerie



Keller\_WC-Bereich\_1



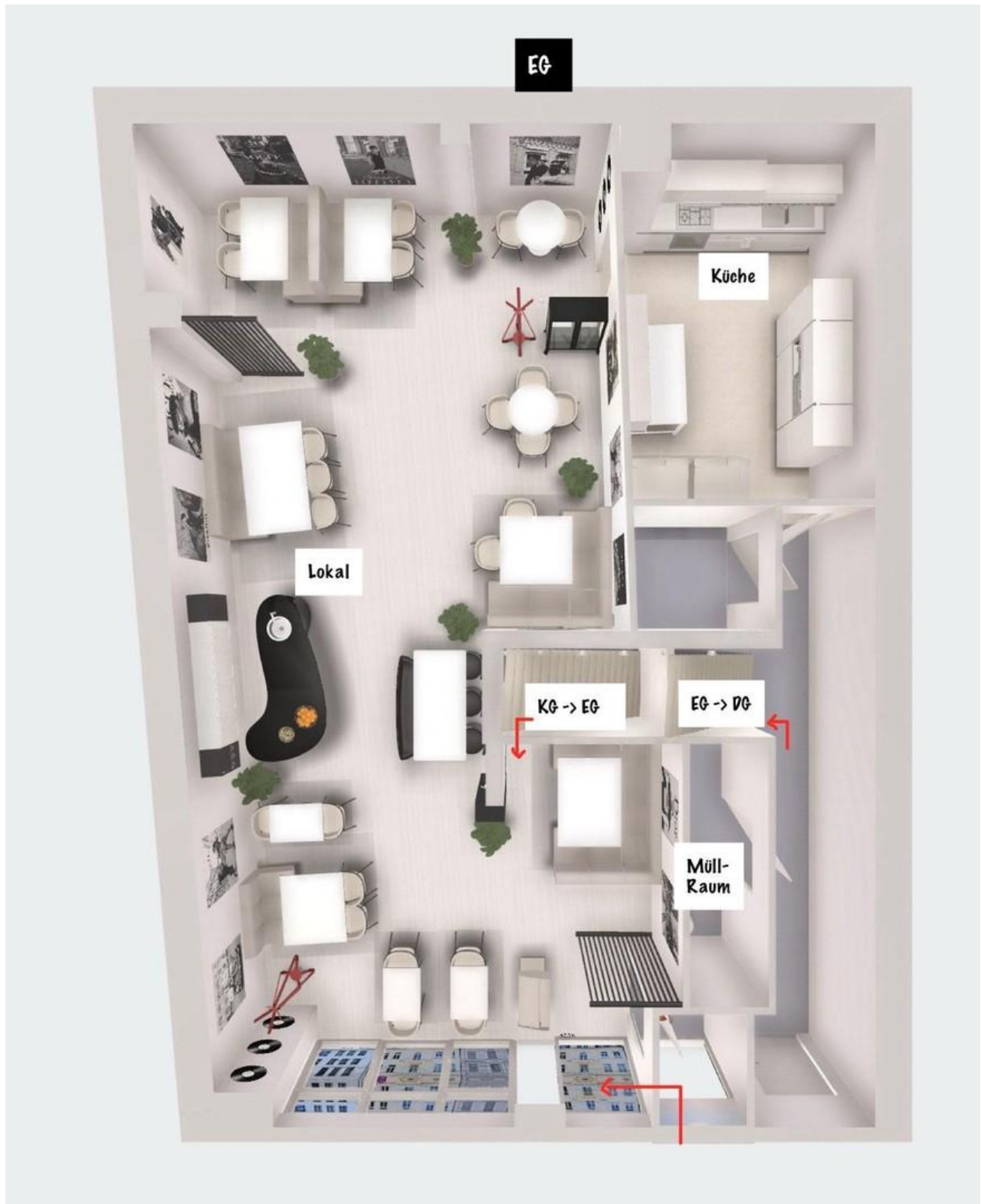
Keller\_WC-Bereich\_2

# Exposé - Galerie



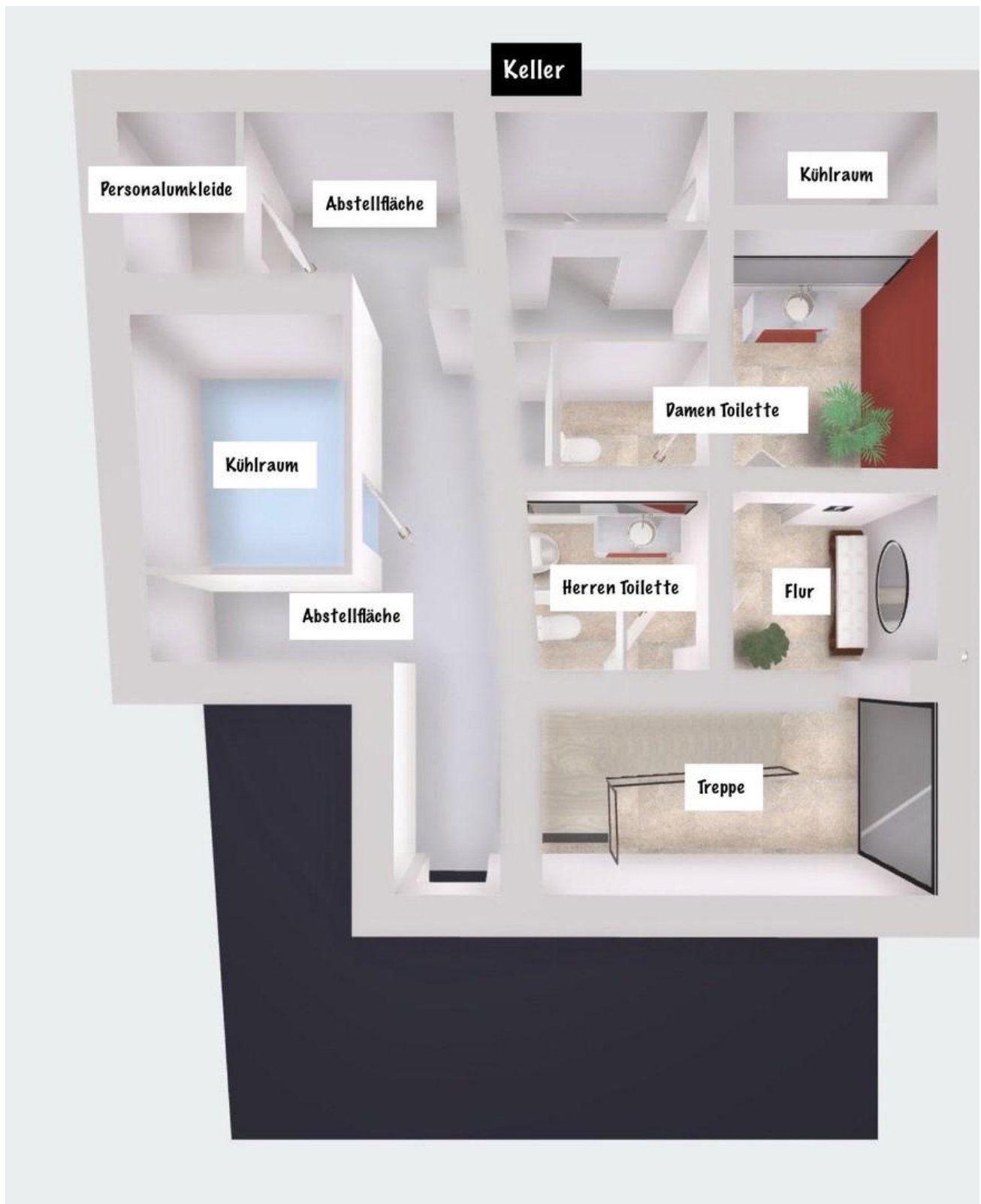
Keller\_WC-Bereich\_3

# Exposé - Grundrisse



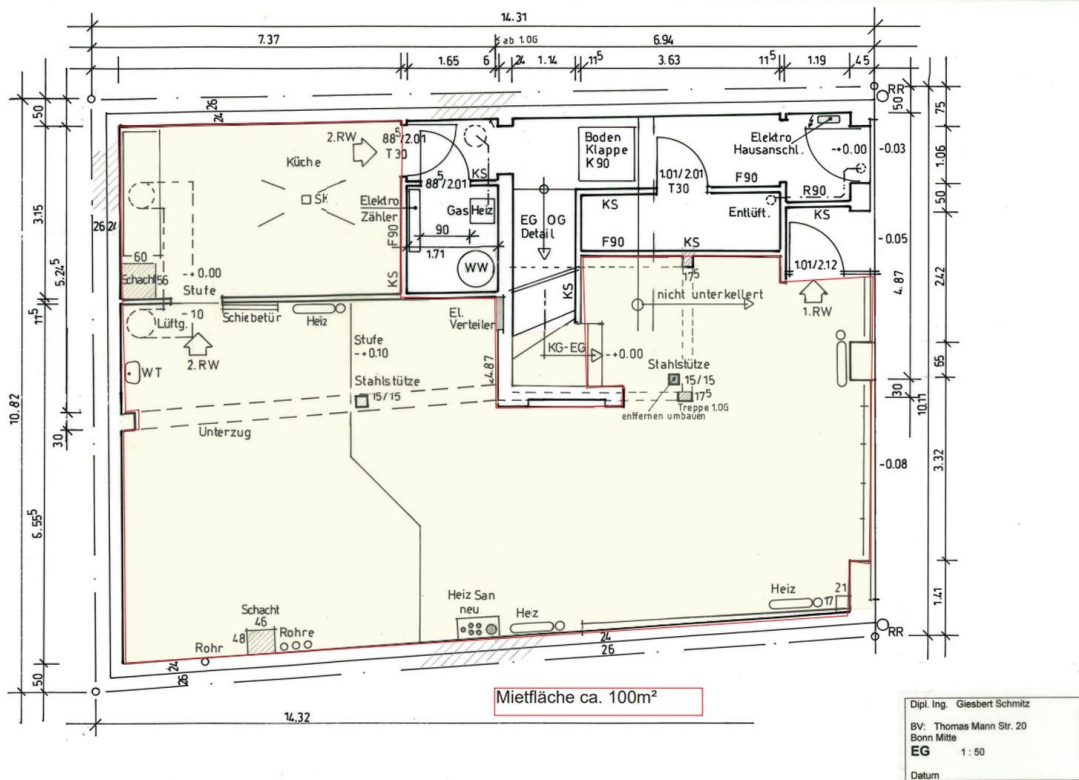
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

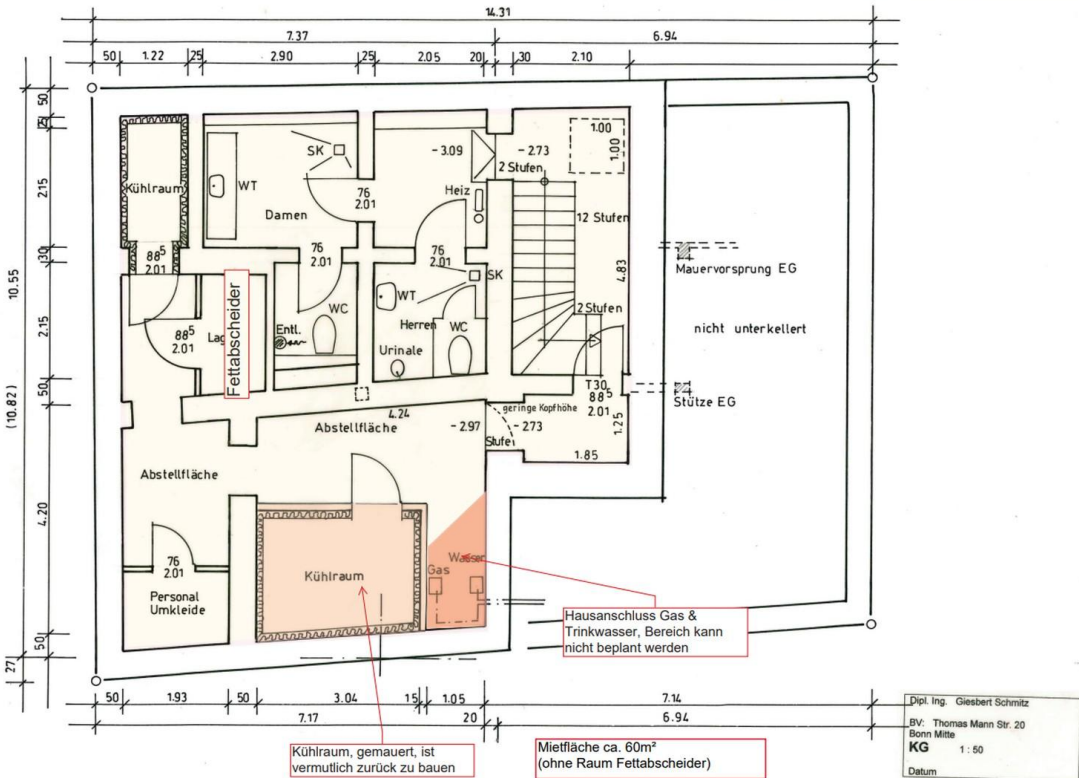


Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



Ausführungsplanung 1:50\_EG



Ausführungsplanung 1:50\_KG