

Expose



WEAG

Immobilien & Projekte GmbH

**Wohn- und Geschäftshaus mit 29
Wohnungen und 1 Ladenlokal in
53177 Bonn-Bad Godesberg, Burgstr.
54-56**

Objektbeschreibung

In zentraler Innenstadtlage des Bonner Stadtteiles Bad Godesburg gelegenes Wohn- und Geschäftshaus mit 1 Ladenlokal und 29 Wohnungen.

Das Objekt ist nahezu voll vermietet

Das Gebäude ist massiv errichtet, unterkellert und verfügt über 4 Vollgeschosse mit Flachdach.

Lage

Das Objekt liegt in zentraler Wohn- und Geschäftslage des Bonner Stadtteiles Bad Godesberg, unmittelbar unter dem Wahrzeichen der Stadt, der Godesburg.

Bad Godesberg ist ein attraktiver Stadtteil von Bonn, der sich durch seine hervorragende Lage, eine hohe Lebensqualität und eine vielfältige Infrastruktur auszeichnet. Mit einer Fläche von etwa 12,5 Quadratkilometern bietet Bad Godesberg ausreichend Raum für eine angenehme Wohnatmosphäre und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Die Einwohnerzahl von Bad Godesberg liegt bei rund 30.000, was den Stadtteil zu einem lebendigen und dennoch überschaubaren Wohnort macht. Die Bevölkerung ist vielfältig und zeichnet sich durch eine hohe Bildungs- und Einkommensstruktur aus, was sich positiv auf das soziale Umfeld auswirkt.

Bad Godesberg besticht durch seine malerische Lage am Rhein und die unmittelbare Nähe zu den Bonner Stadtzentren sowie zur Natur. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, einschließlich U-Bahn und Buslinien, ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Bonner Innenstadt sowie der umliegenden Regionen.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Zudem sind Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden, was Bad Godesberg besonders für Familien attraktiv macht.

Die Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung macht Bad Godesberg zu einem begehrten Wohnort, der sowohl Ruhe als auch eine hohe Lebensqualität bietet. Ideal für alle, die das Beste aus Stadt- und Landleben vereinen möchten.

Objektdaten

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus mit 27 Wohnungen und 3 Ladenlokalen, vermietet
Baujahr	1966, laufend saniert
Einheitenanzahl	29 Wohnungen, 1 Ladenlokale
Geschosse	4
Gesamtfläche	ca. 2.054 qm
Grundstücksfläche	2.566 qm
Stellplätze	9
Garagen	-
Heizung	Erdölzentralheizung in Verbindung mit Luft-Wärmepumpe
Bauweise	massiv
Dachform/-eindeckung	Flachdach
Fassade	Wärmedämmfassade, neu
Fenster	Kunststoff, Doppelverglasung
Keller	unterkellert

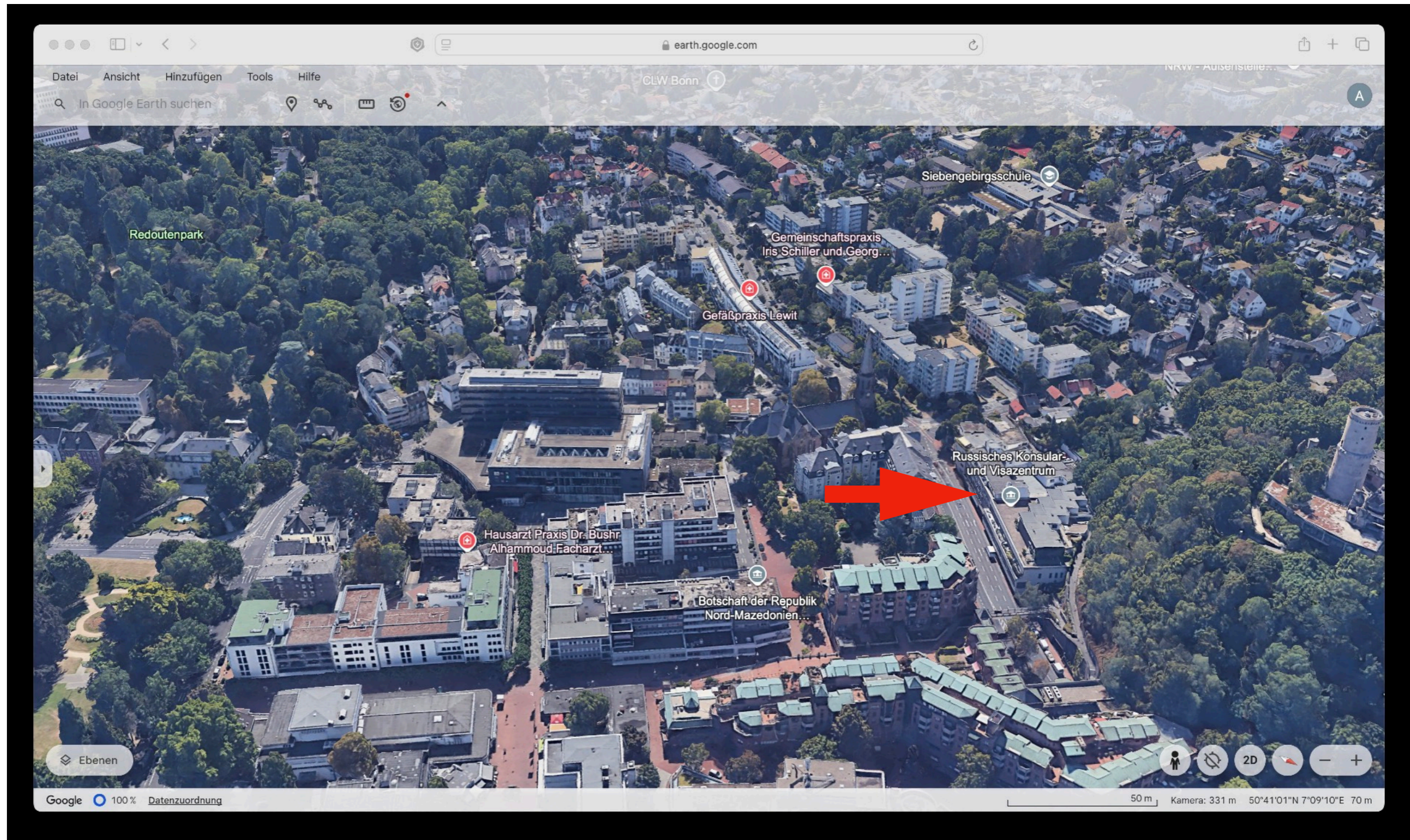
Objektdaten

Bodenbeläge	Fliesen, Teppichboden, Laminat
Energieausweisart	Energiebedarf
Energieverbr. in kwh/qm a	114,8
Energieeffizienzklasse	D
Energieträger	Heizöl + Luftwärmepumpe
Baujahr Heizung	2024

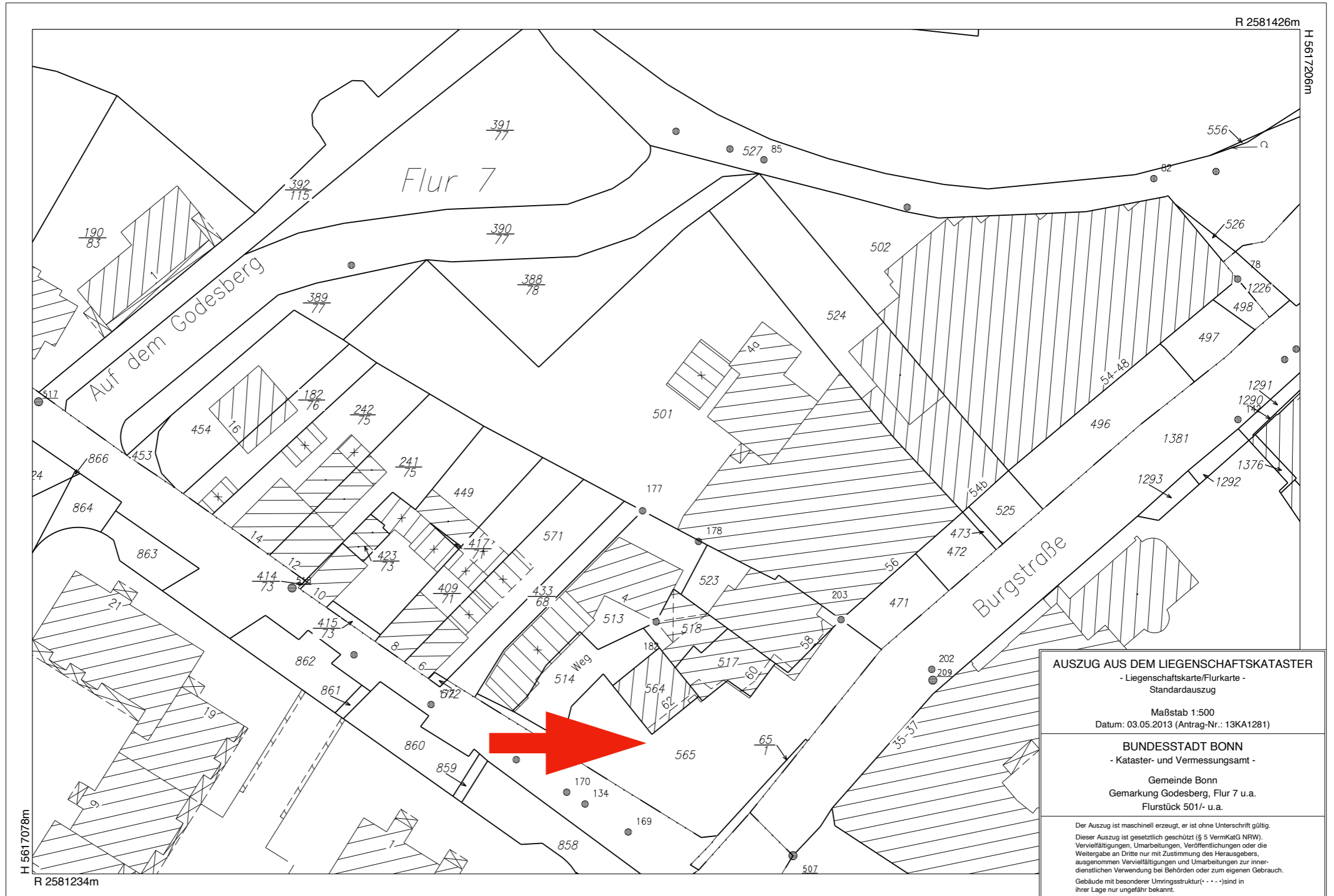
Kaufpreis/Miete

Kaufpreis:	3.490.000,- € zzgl. 3,57 % Courtage (inkl. MWSt.)
Jahresnettomiete:	270.216.- € p.a. Netto-Ist-Miete
Faktor:	12,91
Rendite:	7,7 % p.a.

Luftbild



Flurkarte



AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
 - Liegenschaftskarte/Flurkarte -
 Standardauszug

Maßstab 1:500
 Datum: 03.05.2013 (Antrag-Nr.: 13KA1281)

BUNDESSTADT BONN
 - Kataster- und Vermessungsamt -

Gemeinde Bonn
 Gemarkung Godesberg, Flur 7 u.a.
 Flurstück 501/- u.a.

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.
 Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 5 VermKatG NRW).
 Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die
 Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers,
 ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur inner-
 dienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.
 Gebäude mit besonderer Umrisstruktur(---)sind in
 ihrer Lage nur ungefähr bekannt.

Bilder



Hinweise Haftung Provision

- Hinweis:** WEAG Immobilien & Projekte GmbH ist seitens des Eigentümers direkt beauftragt. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und verpflichtet zum Schadensersatz.
- Haftung:** Sämtliche Angaben beruhen auf denen des Eigentümers. Eine Haftung hierfür kann daher seitens des Maklers nicht übernommen werden.
- Provision:** Die Angebotsunterbreitung erfolgt im Rahmen unserer gewerblichen Nachweis- und Vermittlungstätigkeit. Bei Kaufvertragsabschluss ist eine Provision an uns fällig und zahlbar in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises.

Herkunft

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein provisionspflichtiges Maklerangebot der

WEAG Immobilien & Projekte GmbH

Statthalterhofallee 41a

50858 Köln

T 0221 50606001

M info@weag-immo.de

W www.weag-immo.de

Ansprechpartner

Alwin Weag

T 0170 5446404

M weag@weag-immo.de

W www.weag-immo.de