

INFORMATIONEN UND AKTUELLE IMMOBILIENANGEBOTE



KRAFT IMMOBILIEN

ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN IN BONN

WWW.KRAFT-BONN.DE

T. 0228 31 60 51





TRINITAE
LOVE YOURSELF FIRST

Friedrichstraße 64, 53111 Bonn
T. 0228 908 597 51 - trinitae@duftkultur.de
Montag bis Samstag: 10:00 -19:00 Uhr
Ab Oktober 2019 finden Sie unsere Produkte auch im Online-Shop unter
www.trinitae.de



Made in
Jordan



Organic



Natural



Recyclable



No Harsh
Chemicals



No Animal
Testing



No Synthetic
Fragrance



No Sulphates
& Parabens



LIEBE KUNDINNEN UND KUNDEN VON KRAFT IMMOBILIEN,

wir leben in schweren Zeiten und das Schlimmste steht uns wahrscheinlich noch bevor. Krieg, Inflation, ins uferlose steigende Energiepreise und wohl noch kein Ende von Corona; wir denken schon mit Vorfreude an den kommenden Frühling, vielleicht wird dann alles besser. Trotzdem, das Leben geht auch im Herbst und Winter weiter, Trübsal blasen und Hadern bringt gar nichts, da müssen wir alle gemeinsam durch. Wir hoffen, dass wir Ihnen vielleicht durch eine Auswahl unserer aktuellen Immobilienangebote ein wenig Freude bereiten. Im Herbst erscheint dann unser neues Magazin, auch mit aktuellen Informationen zum Bonner Wohnungsmarkt.

Helmut Schlotawa & Team



IN AUSSICHTSLAGE VON BAD BREISIG: FREISTEHENDES ZWEIFAMILIENHAUS



Lage:

Bad Breisig ist eine Kurstadt und ein staatlich anerkanntes Heilbad mit einem Thermalbad. Es liegt auf halber Strecke zwischen Bonn und Koblenz und hat, nicht nur durch die Lage am Rhein, einen hohen Freizeitwert.

Die historische Altstadt und die beliebte Rheinpromenade lädt zum Spazieren und Verweilen ein. Vor Ort sind viele Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Im Stadtgebiet gibt es zwei Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen liegen im nahen Remagen. Es gibt es zahlreiche Fahrrad- und Wanderwege. Über die B9 erreichen Sie mit dem PKW Bonn und Koblenz, die Mittelrheinbahn und der Rhein-Express bieten darüber hinaus Anbindungen nach Köln und Mainz.

Das ca. 460 m² große Grundstück ist von der Straße ansteigend, hinter

dem Gebäude wird es steil und geht als Hang in den sich anschließenden Laubwald über. Von der Terrasse kann dieser Bereich über Stufen begangen werden. Der Vorgarten ist gepflegt mit Büschen und Sträuchern angelegt, eine Natursteinmauer grenzt zum Bürgersteig ab.

Da das Untergeschoss des Hauses zur Straße ebenerdig ist, befährt man die im Haus gelegene Garage über den Bürgersteig. Eine Naturstentreppe und ein Weg führen zum seitlichen Eingang des Hauses.

Das in Massivbauweise errichtete Gebäude ist seit seiner Erstellung im Jahre 1956 in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Einliegerwohnung liegt im Erdgeschoss, die Hauptwohnung im Ober- und Dachgeschoss. Die gepflegte Liegenschaft wurde in den folgenden Jahrzehnten stets instandgehalten.

Das Bad im Obergeschoss ist aus

den 70er Jahren, die hell gestalteten Bäder im Erd- und Obergeschoss wurden offenbar Ende der 80er Jahre modernisiert. Die isolierverglaste Fenster wurden 1985 eingebaut. Beide Wohnungen verfügen über erneuerte Gasetau-geheizungen (Brennwerttechnik aus 2019).

Erdgeschoss:

Die gepflegte 2-Zimmerwohnung hat ca. 63 m² Wohnfläche, die geflieste Diele erschließt das mit Parkett belegte Wohnzimmer, die große Wohnküche, das Schlafzimmer und das Wannenbad. Vom Wohnzimmer gelangt man zu einer geplatteten Terrasse und in den Garten mit kleinem Fischteich. Eine massive Remise bietet zusätzlich Stauraum, ein überbauter Durchgang, der zum Hauseingang führt, die Möglichkeit, Fahrräder trocken unterzustellen. Die Wohnung ist aktuell für 400 EUR + Nebenkosten an eine alleinstehende Dame vermietet.



Obergeschoss:

Die theoretisch als separate Wohnung nutzbare Etage (ca. 84 m²) teilt sich in ein großes Wohn-/Esszimmer mit Balkon (mit Blick über die Dächer von Bad Breisig), eine Wohnküche, Diele und ein Wannenbad. Anfang der 80er Jahre wurde ein weiteres Zimmer angebaut, das über das Bad der Etage erreicht wird. Von diesem Zimmer und auch von der Wohnküche kann man die große Terrasse betreten, an deren Ende sich der Hang erstreckt. Sie ist idyllisch mit Pflanzen an den Rändern angelegt und verfügt über einen kleinen Pavillon.

Dachgeschoss:

Auf dieser Etage mit ca. 54 m² gibt es drei Schlafzimmer, Diele und ein Duschbad. Die beiden straßenseitigen Zimmer haben eine große Gaube, das Bad verfügt ebenfalls über eine Gaube und das dritte Zimmer hat ein Giebelfenster. Im Falle der Schaffung einer separaten

Wohneinheit kann leicht eine Küchezeile eingebaut werden.

Untergeschoss:

Neben der Garage gibt es auf dieser Ebene einen großen wohnlich ausgebauten und tagesbelichteten beheizten Raum, einen Werk-/Hobbyraum und einen Vorratskeller.

Wohnfläche:	ca. 200 m ²
Grundstück:	ca. 460 m ²
Baujahr:	1956
Zimmer:	7
Balkon/Terrasse:	1/2
Bäder/WCs:	2/2
EnEV:	210,80 kWh/(m ² a) Gas, 2019, G
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	398.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.



KRAFT Bauprojekt GmbH

Gartenstraße 22, 53229 Bonn

Telefon 0228 - 28 04 00



AUS IDEEN WERDEN IMMOBILIEN



EIN KRAFTVOLLES TEAM – KRAFT Bauprojekt GmbH

Vom Gründerzeithaus bis hin zum Hightech Passivhaus, von der Sanierung bis hin zum Neubau-Shopping-Center – ein engagiertes Team aus Ingenieuren und Architekten steht seinen Kunden und Auftraggebern immer kompetent zur Seite.

- Planung und Schaffung von Baurecht
- Projektierung von Grundstücken für Wohn- und Gewerbebezüge
- Baubegleitung bei Sanierung und Neubau
- Errichtung schlüsselfertiger Wohnimmobilien
- Generalunternehmer



EIN STARKER PARTNER

Die KRAFT Unternehmensgruppe umfasst zwei wesentliche Bereiche des Immobiliensektors, „Entwicklung“ und „Vertrieb“.

Mit über 20 Mitarbeitern und mehr als 30 Jahren Berufserfahrung wurden Wünsche realisiert, von denen mancher Kunde anfänglich nur träumte.

IM HERZEN VON BONN-BUSCHDORF: FACHWERKHAUS MIT POTENTIAL



Lage:

Buschdorf ist ein dörflich strukturierter Stadtteil im Norden von Bonn. Die Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden, Einzelhandelsgeschäfte sowie Discounter befinden sich ebenso in der Nähe wie die örtliche Grundschule und Kindergärten. Die Bahnhaltestelle Buschdorf der S16 liegt nur wenige Minuten entfernt. Diese Linie verbindet Bonn mit Köln (Bad Godesberg – Köln-Niehl). Buschdorf ist aber auch über die Buslinien 604 und 630 hervorragend an die anderen Bonner Stadtteile angebunden.

Grundstück:

Das ca. 262 m² große Grundstück ist hinter der Einfahrt, seitlich des Hauses, mit Bäumen, Büschen und einem Pflanzbeet angelegt. Hinter dem Haus findet sich eine Terrasse, teilweise überdacht.

Gebäude:

Das um ca. 1700 errichtete Fachwerkhaus wird in der Denkmalliste der Stadt

Bonn als bedeutend für den Ortsteil Buschdorf bezeichnet. Das Haus erhielt 1880 einen gemauerten geputzten Giebel mit Gurtgesims, so ist die ursprüngliche Fachwerkfassade nicht mehr sichtbar, aber eventuell noch vorhanden. Über die rechts am Haus gelegene Zufahrt betreten Sie vom Eingang her die Diele, links davon liegt das Wohnzimmer, geradeaus, über ein paar Stufen erreichbar, die Küche, das Esszimmer sowie ein Duschbad. Von der Diele aus rechts liegen eine kleine Wohndiele mit Treppenaufgang ins Dachgeschoss sowie ein zweites Schlafzimmer mit davor liegendem Freisitz und Terrasse. Im Dachgeschoss finden sich vier weitere Räume. Denkbar wäre, hier die Zwischendecke in Teilen oder gänzlich zum Dachgeschoss zu entfernen, um den Räumlichkeiten einen Loft-Charakter zu verleihen. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks steht ein nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude mit zwei Zimmern und einem Wannenbad (ca. 45 m²), welches jedoch längere Zeit nicht genutzt

wurde. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, wichtige Gewerke sollten erneuert werden, vor allem das Dach, da hier Asbest verbaut wurde. Hier besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche nach Ihren Vorstellungen individuell zu gestalten oder durch Wegnahme des hinteren Gebäudeteils, den Garten entsprechend zu vergrößern.

Wohnfläche:	ca. 70 m ²
Grundstück:	ca. 262 m ²
Baujahr:	1700
Zimmer:	5
Balkon/Terrasse:	0/1
Bäder/WCs:	2/2
EnEV:	Baudenkmal
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	298.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

LIEGENSCHAFT IN ALLEINLAGE BEI BAD BREISIG: IDEAL FÜR ALTEN-/PFLEGEHEIM, KLINIK, SANATORIUM UND ÄHNLICHES



Lage:

Der kleine Ort gehört zur Verbandsgemeinde Bad Breisig, er liegt im Vinxtbachtal am Rande des Vulkanparks Brohltal zwischen Sinzig und Niederzissen. Er hat derzeit ca. 870 Einwohner und ist eine Ortsgemeinde des Landkreises Ahrweiler im nördlichen Rheinland-Pfalz. Die Autobahnauffahrt Niederzissen auf die A 61 in Richtung Koblenz/Ludwigshafen und Bad Neuenahr-Ahrweiler/Köln ist ca. 2 km entfernt. In Bad Breisig (ca. 7 km) hat man Anschluss an die linke Rheinschiene und an die Regionalexpress-Haltestelle (Fahrzeit nach Koblenz ca. 20 min., nach Bonn ca. 25 min.). Eine Autofähre verbindet Bad Breisig und das rechtsrheinische Bad Hönningen. Die Liegenschaft selbst befindet sich auf einer Anhöhe an der Landesstraße 82. Es handelt sich um eine landschaftlich reizvolle Alleinlage, ca. 1 km von den nächsten Ortschaften entfernt.

Liegenschaft:

Das Gebäude wurde 1969/1970 am Rande der kleinen Gemeinde erbaut und diente bis Ende 2009 als Altersheim für Schwestern einer Ordensgemeinschaft. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Sondergebiet für ein Alten- und Pflegeheim ausgewiesen.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen und besteht aus dem zweigeschossigen Hauptgebäude mit vier Wohnkomplexen und dem Kapellenanbau sowie einem ein- bzw. zweigeschossigen Nebengebäude, das als Angestellten- und Gästehaus genutzt wurde. Die vier Wohngruppen des unterkellerten Hauptgebäudes sind auf zwei Etagen jeweils um einen kleinen Innenhof angeordnet und verfügen aktuell über ca. 64 Bewohnerzimmer (58 Zimmer ohne Bad und gemeinschaftlicher Badnutzung sowie 6 Zimmer mit eigener Dusche/WC), Sozial- und

Sanitärräume sowie vier große Gemeinschaftsräume mit zusätzlichen Kachelöfen. Die einzelnen Etagen lassen sich auch über einen der beiden Fahrstühle erreichen. Im allgemeinen Bereich befinden sich der Eingangsbereich, Büros, die nicht unterkellerte Kapelle, eine Aula, diverse Besucherräume, Flure und die Wirtschaftsküche. Im Keller gibt es ein derzeit stillgelegtes Schwimmbad (Becken ca. 12 x 6 m), Lager- und Werkstatträume, Waschküche, etc. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2001 erneuert.

Im Jahr 1973 wurde die Liegenschaft um ein Nebengebäude für Personal erweitert. Hier gibt im Erdgeschoss ein großes Wohn-/Esszimmer, Küche, sechs Schlafräume, zwei Bäder sowie ein über zwei Ebenen gestaltetes Appartement mit eigenem Bad und separater Toilette.



Flächen (Hauptgebäude):

- ca. 2.168 m² wohnlich nutzbare Fläche bzw. Büro- oder Gemeinschaftsflächen
- ca. 332 m² Freizeitfläche wie Schwimmbad, Kneipp und Massage, etc.
- ca. 1.210 m² Verkehrsflächen
- ca. 856 m² Nutzfläche (Küche, Abstellräume, Kellerräume, Technik, Heizung, etc.)
- ca. 4.566 m² gesamtes Hauptgebäude

Flächen (Nebengebäude):

- ca. 251 m² wohnlich nutzbare Fläche
- ca. 4.817 m² Gesamtfläche Haupt- und Nebengebäude (die Berechnung erfolgte auf Grundlage von Plänen; eine Haftung für die Richtigkeit in den Örtlichkeiten kann nicht übernommen werden. Wir empfehlen im Zweifelsfall ein eigenes Aufmaß vor Ort)

Grundstück:

ca. 18.144 m² parkähnliches komplett eingefriedetes Areal, mit altem Baumbestand, eine weitere Parzelle mit ca. 583 m² liegt auf der anderen Seite des Weges zum Gebäude.

Gesamtareal: 18.727 m²

Planung:

Da die Nutzung der Zimmer ohne Bad heute nicht mehr zeitgemäß ist, wurde vom Eigentümer ein Planungskonzept entworfen, aus dem sich ca. 54 Apartments mit Nasszelle und eine 3-Zimmerwohnung im Souterrain des Haupthauses ergeben. Die Gemeinschaftsräume und Verwaltungszimmer blieben hierbei erhalten. Gerne stellen wir Ihnen die Planung bei weitergehendem Interesse zur Verfügung.

Nutzung:

Nach umfassender Modernisierung eignet sich die Liegenschaft

zur Mehrgenerationennutzung, zur Nutzung als Pflege-/Wohnheim, Sanatorium oder für andere gesundheitliche und soziale Zwecke. Gemäß Ratsbeschluss der Verbandsgemeinde Bad Breisig wurde der Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplans einstimmig beschlossen.

Grundstück:	ca. 18.727 m ²
Gastrofläche:	ca. 4.817 m ²
Baujahr:	1970
Räume:	67
Außenstellplätze:	30
EnEV:	wird nachgereicht
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	auf Anfrage
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

BORNHEIM: IDEALES MEHRGENERATIONENHAUS



Lage:

Das nur ca. 9 km (10 Minuten) westlich von Bonn gelegene Bornheim gehört zum Rhein-Sieg-Kreis. Durch die Nähe zur A555 (BAB-Auffahrt Bornheim) beträgt die Fahrzeit zum Verteilerkreis Köln nur 15 Autominuten. Als öffentliche Verkehrsmittel stehen Straßenbahn und Bus zur Verfügung, Fahrzeit ca. 17 bzw. 23 Minuten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten fußnahen Umfeld gegeben, ebenso Ärzte, Apotheken, etc., Kindergärten, Kitas und alle Schulformen sind vor Ort und schnell erreicht. Ein Hallen-Freizeitbad, mehrere Fußballvereine, diverse andere Sportanlagen und Spielplätze sind ebenfalls gegeben.

Die Straße selbst liegt in unmittelbarer Nähe des Pfarrer-Fryns-Platzes und der Königstraße, dennoch kann man die Lage als ruhig bezeichnen (30er Zone).

Grundstück:

Das ca. 360 m² große Eckgrundstück ist überwiegend bebaut, zur einen Straße gibt es einen überaus gepflegten Vorgarten, hinter einem Palisadenzaun lädt eine großzügige Terrasse zum Verweilen ein. In der anderen Straße grenzt das Gebäude unmittelbar an den Bürgersteig.

Gebäude:

Das ursprüngliche Gebäude aus Ende der 30er Jahre wurde 1978 vom ehemaligen Eigentümer, einem Bauunternehmer, um großzügige Anbauten erweitert. Im Rahmen des Anbaus wurde auch der Altbau modernisiert und die Liegenschaft präsentiert sich heute als großzügiges komplett verklankertes Anwesen. Es besteht die Möglichkeit, in bis zu drei abgeschlossenen Wohneinheiten aufzuteilen. Von beiden straßenzugewandten Seiten gibt es einen Hauszugang.

Derzeit ist das Gebäude in zwei Wohnungen aufgeteilt. Die ca. 164 m² große Erdgeschosswohnung liegt teils im Neubau- und teils im Altbau. Sie gliedert sich in ein großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang zur ca. 60 m² großen Terrasse, ein Esszimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und drei Schlafzimmer. Sie ist von beiden Eingängen erreichbar, bedingt durch die Hanglage liegt eine der Haustüren eine Etage tiefer – eine Wendeltreppe führt von der Diele in diese Ebene.

In dieser Ebene liegen, außer Abstellräumen und Waschküche, ein großer Partyraum und ein Wellnessbereich mit Sauna und Schwimmbad.

Neben diesem Hauseingang befährt man die übergroße Doppelgarage, dahinter liegt ein Geräteraum. In der Garage führt eine Treppe ins Tiefgeschoss – hier ist ein großer Abstellraum



und die Gaszentralheizung für den Neubau untergebracht, im alten Gebäudeteil ist Nachtstromspeicherheizung.

Vom Eingang in der anderen Straße gelangt man durch ein separates Treppenhaus zu der zweiten Wohnungstür der Erdgeschosswohnung und zu der Treppe, die über das Obergeschoss bis zum Eingang der Dachgeschossstage führt.

Das Ober- und Dachgeschoss werden derzeit als eine Wohnung genutzt. In der ersten Etage liegt die Diele, eine große Wohnküche mit Einbauten, das Wohnzimmer, das Esszimmer und ein Wannenbad mit Ausgang zu einem Balkon. Diese Ebene könnte auch als separate Wohnung mit ca. 70 m² genutzt werden.

Im Dachgeschoss ist die Aufteilung ähnlich, hier gibt es drei Räume,

Diele und ein Duschbad. In einem der Zimmer könnte eine Küche entstehen, wodurch auch diese Ebene zur separaten Wohneinheit werden könnte. Die Fläche wurde eigentümerseits mit ca. 33,50 m² angegeben, dürfte aber größer sein. Es wird derzeit geklärt, ob eine Baugenehmigung für eine separate Dachwohnung möglich ist.

Ausstattung:

- zwei Einbauküchen
- Marmor im Treppenhaus und der Diele der EG-Wohnung
- Teppichböden in den Wohn- und Schlafräumen, Nassräume gefliest
- zweifach verglaste Fenster (Aluminium im Neubau, Holz im Altbau)
- gasgefeuerte Zentralheizung (Brenner neu in 1994) im Neubau, im Altbau Nachtstromspeicheröfen
- Wannen- und Duschbäder OG/DG aus 1978, modernes EG-Bad

- mit bodengleicher Dusche
- Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna
- große Garage mit zwei elektrisch gesteuerten Toren für zwei Autos + Motorräder o.ä.

Wohnfläche:	ca. 267 m ²
Grundstück:	ca. 360 m ²
Baujahr:	1978
Zimmer:	11
Balkon/Terrasse:	0/1
Bäder/WCs:	4/2
EnEV:	216 kWh/(m ² a) Gas, 1977, G
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	795.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

ALTER NIEDERBERG: TRAUMVILLA IN TOPLAGE



Lage:

Der ‚Alte Niederberg‘ ist die Top-Wohnadresse von Sankt Augustin. Hier findet man fast ausschließlich herrschaftliche Villen auf großzügigen Grundstücken. Der benachbarte Ort Hangelar hat eine ausgezeichnete Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken sind hier zu finden. Die Verkehrsanbindung an Bonn und Siegburg ist durch die S-Bahn ausgezeichnet. Durch den Autobahnanschluss an die A 59 ist man in 20 Minuten am Köln-Bonner Flughafen. Zahlreiche Freizeitaktivitäten (Golf, Tennis, Reiten) sind in der unmittelbaren Nähe zum Haus gegeben. Die umliegenden Wälder laden zum Wandern ein.

Grundstück:

Das ca. 1.420 m² große, nach Südwesten ausgerichtete, ebene Areal hat einen mit Stauden und kleinen Bäumen angelegten Vorgarten. Die Zuwegungen zum Hauseingang und

zur Doppelgarage sind gepflastert. Der Garten hinter dem Haus ist mit Rasen, Blumenstauden und Bäumen geschmackvoll angelegt. An den Grenzen schützen hohe Büsche vor Nachbarblicken. Neben einer LED-Gartenbeleuchtung, Boden-Fassadenstrahlern von BEGA und hochwertigen beleuchteten De Toma Gartenlautsprechern, überzeugt der Garten mit einem Pool (4m x 15m) und davorliegenden separaten Sonnenterrassen. Die Pool-Technik ist in einem getrennten Pool-Haus untergebracht. Hier findet sich die Wärmepumpe zur Beheizung, die automatische Wasseraufbereitungsanlage, die Filtersteuerung und die Chlor/pH-Regelung mit automatischem Dosiersystem. Ganz bequem lässt sich der Pool im Winter oder bei Regen automatisch mit einer in edlem grau gehaltenen Rollabdeckung schließen.

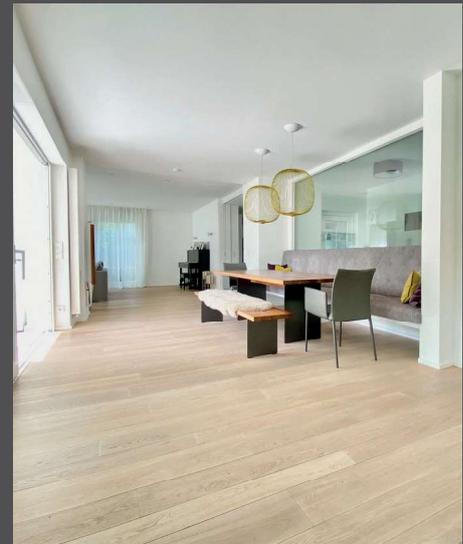
Gebäude:

Das traumhafte Anwesen wurde

2017 vom jetzigen Eigentümer komplett entkernt, um Anbauten erweitert, top ausgestattet und so zu einer Immobilie für allerhöchste Ansprüche umgewandelt.

Im Erdgeschoss liegen das Entree mit Zugang ins Obergeschoss über eine custom designten CELLS Treppe von EeStairs aus den Niederlanden, ein TV-Zimmer, ein offen gestalteter Essbereich mit Zugang zur Terrasse, ein Wohnzimmer mit Kamin; außerdem die Küche mit Bulthaup-Einbauten und Zugang zum Weinraum mit Großkälteanlage, ein Gäste-WC und eine Diele mit angeschlossenem Büro, Gästezimmer mit Duschbad sowie Zugang zur geräumigen Doppelgarage.

Im Obergeschoss liegen zwei Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, ein Wannenbad mit separater Dusche und ein nebenliegendes WC. Über einen separaten Flur, der großzügig mit eingebauten Kleiderschränken



versehen ist, gelangt man zum Elternschlafzimmer mit eigenem großen Rundbalkon und zum geräumigen Badezimmer.

Vom Dielenbereich des Obergeschosses führt eine Treppe in den Spitzboden des Hauses. Dieser ist wohnlich ausgebaut, über große Dachfenster belichtet und dient als Spielzimmer und Atelier.

Im Untergeschoss liegt ein Appartement mit eigenem Eingang, Wohn-/Schlafbereich, Küchenanschlüssen und einem Duschbad mit Infrarotkabine. Dieser Bereich wird derzeit als Fitnessraum genutzt, könnte jedoch auch zur Unterbringung eines Au Pairs oder zu Vermietung als Einliegerwohnung dienen. Ferner liegen im Untergeschoss eine Waschküche, der Heizungsraum und ein Vorratskeller.

Die Ausstattung dieser Liegenschaft ist überaus hochwertig. Diese Immobilie ist in ihrer baulichen Qualität,

ihrer Ausstattung und der attraktiven Lage eine Besonderheit, deren Details wir in einem Exposé nicht ausreichend beschreiben können. Weitere Details erläutern wir Ihnen gerne im Rahmen einer empfohlenen Innenbesichtigung.

Hier nur einige Ausstattungsdetails:

- angeräucherte Eichenholzböden
- Kamin mit Warmluft-Speicheranlage im Wohnzimmer
- maßgefertigte, neuwertige Einbauschränke mit automatischer Innenbeleuchtung im gesamten Haus
- vernetztes Soundsystem Bang und Olufsen, inkl. Beolab Lautsprecher im TV-Zimmer, Esszimmer und Kaminzimmer
- große Terrasse mit elektrisch gesteuerter Markise (Stoffbespannung)
- Pool mit separater Terrasse und hochwertigem TUUCI Ocean Master Schirm (3m x 4,25m)
- gasbefeuerte Fußbodenheizung in

der gesamten Liegenschaft

- Klimaanlage in den Schlafräumen und im Dachgeschoss
- Premium Bulthaup Einbauküche mit Silestone-Arbeitsplatte und Gaggenau + BORA Professional Einbaugeräten
- Infrarotkabine THYSIO THERM nach KAG

Wohnfläche:	ca. 440 m ²
Grundstück:	ca. 1.420 m ²
Baujahr:	2017
Zimmer:	8
Balkon/Terrasse:	1/1
Bäder/WCs:	4/2
EnEV:	95,50 kWh/(m ² a) Gas, 1992, C
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	3.300.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IN ZENTRALER LAGE DER BONNER WESTSTADT: DENKMALGESCHÜTZTES GRÜNDERZEITHAUS



Lage:

Das Mehrfamilienhaus liegt in der Bonner Weststadt, in unmittelbarer Nähe zu den dortigen Instituten der Uni Bonn. Durch die Lage sind ideale Verkehrsverbindungen in alle Richtungen durch Bahnen, Busse und die Bundesbahn gegeben. Zu Fuß erreicht man die City, mit einer großen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, in fünf Minuten. Ebenso sind Poppelsdorf und die Südstadt nur wenige hundert Meter entfernt. Auch hier gibt es diverse Einkaufsgelegenheiten, zudem zahlreiche Restaurants, Kneipen und Cafés; ebenso nah liegen die meisten Universitätsinstitute, Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien, weitere Schulformen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch zu erreichen.

Grundstück:

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt auf einem ca. 435 m² großen Grundstück am Rande der

Bonner Weststadt, in unmittelbarer Nähe zum Poppelsdorfer Schloss.:

Gebäude:

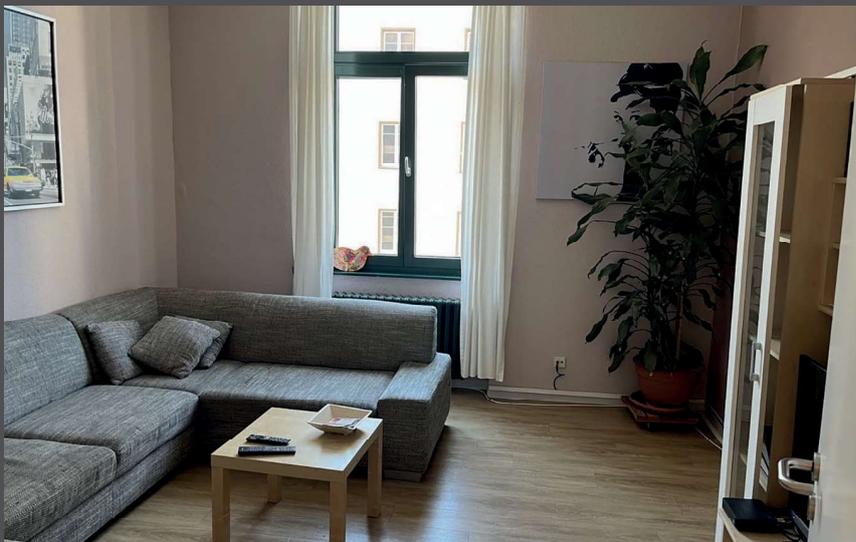
Die in 1902 für den Bauunternehmer Cornelius Becker errichtete Liegenschaft wurde fortwährend modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden Erhaltungszustand. In den letzten Dekaden diente das Gebäude als Übergangseinrichtung zur sozialen und medizinisch-beruflichen Rehabilitation für Menschen mit einer psychischen Erkrankung.

Neben den Bewohnerzimmern finden sich im Erdgeschoss zwei Büroräume, die durch das Personal der Einrichtung genutzt werden. Auf jeder Etage liegt ein Bad, welches – wie auch die Loggien im Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss – gemeinschaftlich durch die Bewohner genutzt werden. Im 1. + 2. Obergeschoss sind großzügige und vollingerichtete Küchen

vorhanden. Zudem steht den Bewohnern auf diesen Etagen je ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Die Bäder sind hell gefliest, die Böden wurden überwiegend mit pflegeleichtem Linoleum belegt. Die Räumlichkeiten werden über eine Gaszentralheizung beheizt, die Warmwasserversorgung erfolgt teils über diese, teils über Durchlauferhitzer.

Mietvertrag und Nutzung:

Die derzeitige Nutzung der Liegenschaft wird durch den Eigentümer voraussichtlich noch bis zum 2. Quartal des kommenden Jahres fortgesetzt. Hiernach böte sich aufgrund der Aufteilung und der fantastischen Lage z.B. eine studentische Nutzung an. Bei vorgenannter Nutzung (Appartement oder WG-Vermietung), wäre ein jährlicher Netto-Mietertrag von ca. EUR 104.880,- inkl. der Stellplätze (zzgl. Heiz-/Nebenkosten) erzielbar. Näheres erläutern wir bei Interesse.



Ausstattungsdetails:

- isolierverglaste Holzfenster
- gasbefeuerte Zentralheizung
- modernisierte Bäder
- großzügige Loggien im EG, 1. + 2. OG
- Waschküche
- Fahrradgarage
- vier KFZ-Stellplätze

Wohnfläche:	ca. 543 m ²
Grundstück:	ca. 435 m ²
Baujahr:	1902
Zimmer:	22
Balkon/Terrasse:	3/1
Bäder/WCs:	2/1
EnEV:	Baudenkmal
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	2.300.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

KRAFT-NEWSLETTER

Wir möchten Sie herzlich einladen, unseren Newsletter zu abonnieren. Quartärlich erhalten Sie dann von uns nützliche Informationen rund um die Immobilienwirtschaft, interessante News zum Wohnungsmarkt in der Region Bonn, aktuelle Verkaufsangebote und Neuigkeiten aus dem Hause KRAFT. Ob Sie Vermieter, Verkäufer oder Käufer sind, für jeden sollte etwas dabei sein. Natürlich können Sie unseren Newsletter problemlos wieder abbestellen.



Anmeldung unter:

WWW.KRAFT-BONN.DE

Sie finden uns auch auf



KÖNIGSWINTER HEISTERBACHERROTT: IDEALES WOHNEN FÜR MEHRERE PARTEIEN



Lage:

Der Königswinterer Stadtteil Heisterbacherrott liegt unmittelbar am Naturschutzgebiet Siebengebirge, nahe des Stenzelbergs. In einer Minute erreichen Sie zahlreiche Spazier- und Wanderwege im Siebengebirge. Im Stadtteil selbst wie auch im benachbarten Thomasberg finden Sie Einzelhandel, Ärzte, Apotheken und Discounter. Kindergärten und weiterführende Schulen; sie sind zu Fuß oder per Fahrrad schnell erreicht. Alle zehn Minuten gibt es Busverbindungen nach Königswinter und weiter nach Bonn. Die A3, in die Richtungen Köln und Frankfurt sind mit dem PKW rasch erreichbar. Die naturnahe Lage mit hervorragender Infrastruktur und die Nähe zur A3 sowie die Nähe zu Bonn, bieten einen entscheidenden Standortvorteil.

Grundstück:

Das in einer Sackgasse am Wald gelegene Mehrfamilienhaus steht auf einem ca. 1.350 m² großen

Grundstück, das gepflegt mit Rasen und Büschen bepflanzt ist. Vom Garten, von den Terrassen und den Balkonen, hat man einen unverbaubaren spektakulären Blick auf die Wiesen und Wälder des Siebengebirges.

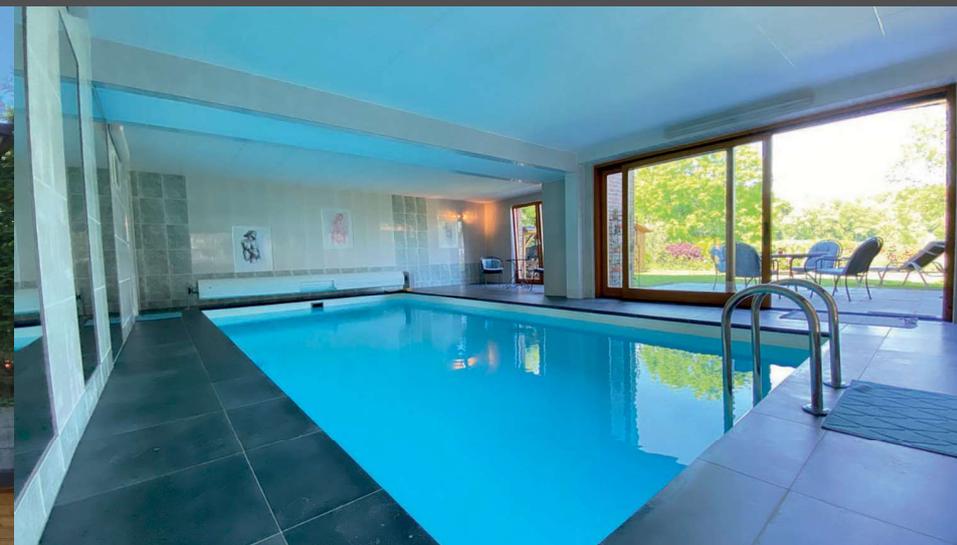
Gebäude:

Das 4-Parteienhaus eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus oder für einen gemeinschaftlichen Kauf und späteres gemeinsames Wohnen von Freunden. Es wurde 1991/1992 und 1999/2000 in zwei Bauabschnitten errichtet und hat eine Gesamtfläche von 467 m² (ohne die ebenerdige Schwimmhalle). In den miteinander verbundenen Gebäudeteilen liegen vier Wohnungen und der Einliegerbereich zur Hauptwohnung. Alle Einheiten verfügen über einen eigenen Eingang. Drei Einheiten sind derzeit vermietet, die größte Wohnung mit Schwimmbad wird von den Eigentümern genutzt und bei Verkauf frei. Die Einliegerwohnung bewohnt der

Sohn des Eigentümers.

Wohnung 1 – Hauptwohnung (170 m²):

Die Wohnfläche beträgt ca. 170 m² + rd. 72 m² Schwimmbad (Becken 4 x 8m), Umkleide und Technikraum. Über den Windfang mit Gäste-WC gelangt man geradezu ins Esszimmer, nach links zum Wohnzimmer. Vom Esszimmer erschließen sich die Küche, der Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse und die Treppe in die Obergeschosse. Aus dem Wohnzimmer mit Kaminofen gelangt man durch zwei große Glas-Doppeltüren ins Hallenbad, das wiederum durch eine große Schiebetüranlage und eine Terrassentür Zugang in den Garten hat. Die Treppe vom Esszimmer ins Dachgeschoss führt in die Schlaf- und Arbeitsräume der Wohnung. Die geräumige Diele ist als Arbeitszimmer gestaltet, von ihr hat man Zugang zu einem Schlafzimmer mit Bad ensuite und zwei weiteren z.B. Kinderzimmern sowie einem



Duschbad. Vom größeren der Kinderzimmer führt eine Wendeltreppe in den Spitzboden, der als kleiner Schlafrum ausgebaut ist – ideal für ein größeres Kind. Im Untergeschoss liegen zwei zur Wohnung gehörige Kellerräume und ein Versorgungsraum.

Einliegerwohnung 1 (33 m²)

Ebenso im Untergeschoss und durch die Hanglage tagesbelichtet, liegt ein von außen separat begehbares ca. 33 m² großes Appartement mit Wohn/Schlafrum, Wohnküche, WC und separater Dusche, das an den Sohn des Eigentümers vermietet ist. Die Räumlichkeiten sind als private Arbeitsräume genehmigt.

Wohnung 2 (88 m²):

Im älteren Gebäudeteil liegt eine weitere ca. 88 m² große Maisonette-Wohnung. Sie besteht im Erdgeschoss aus Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zu einer großen Terrasse, Schlafzimer, Küche, Diele und Bad.

Eine Treppe in der Diele führt ins Untergeschoss, wo es einen weiteren Schlafrum gibt, der durch die Hanglage des Hauses tagesbelichtet wird. Außerdem gibt es hier einen großen Abstellraum zur Wohnung 2.

Wohnung 3 (87 m²):

Die ca. 87 m² große Erdgeschosswohnung im Neubau verfügt über eine große Diele, von der aus alle Räume erreicht werden. Rechterhand liegen die Küche, ein Wannenbad und ein Schlafzimer – linkerhand ein weiteres kleineres Schlafzimer, ein Abstellraum und das Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur sonnigen Terrasse.

Wohnung 4 (89 m²):

Über eine Außentreppe zu erreichen, ist die darüberliegende ca. 89 m² große Dachgeschoss-Maisonette. In der Eingangsebene der 3-Zimmerwohnung liegen die Küche, ein Duschbad, ein Schlafzimer und der großzügige Wohn-/Essbereich. Von letzterem gelangt man über eine

Wendeltreppe in die obere Ebene der Wohnung. Hier liegt ein zweites Schlafzimer mit Zugang zu einer kleinen Dachterrasse, ein Wannenbad und ein Abstellraum. Von der Dachterrasse hat man einen spektakulären Weitblick ins grüne Umland mit Wiesen, Wäldern und Feldern.

Wohnfläche:	ca. 467 m ²
Grundstück:	ca. 1.353 m ²
Baujahr:	2000
Zimmer:	12
Balkon/Terrasse:	2/1
Bäder/WCs:	6/3
EnEV:	108,10 kWh/(m ² a) Luft-Wärmepumpe, 2000, D
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	1.590.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IM HISTORISCHEN ORTSKERN VON MUFFENDORF EIN-/ZWEIFAMILIENHAUSALTBAU



Lage:

Muffendorf ist einer der ältesten und malerischsten Ortsteile von Bad Godesberg. Zu Fuß erreicht man in wenigen Minuten Schulen, Kindergarten und Restaurants.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Supermärkte etc. liegen im Pennenfeld oder in Lannesdorf.

Im nahen Bad Godesberg finden sich Bahn und U-Bahn zur schnellen Verbindung nach Bonn, Köln und Siegburg (ICE). Kulturveranstaltungen wie die Muffenale, Präsentationen von Künstlern aller Genres im Kelterhaus, die Muffensaue oder Konzerte in der kleinen Beethovenhalle prägen u.a. den Freizeitwert. Der Naturpark Kottenforst lädt zu Fahrradtouren und Wanderungen ein, diverse Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten sind in Bad Godesberg und Umgebung zu finden.

Grundstück:

Das ca. 259 m² große Grundstück verfügt über einen kleinen bepflanzten Vorgarten. Linkerhand des Wohnhauses ist der Zugang zum Innenhof und Hauseingang. Daneben gehören die drei Garagen zur Liegenschaft.

Gebäude:

Der ca. 1907 in Massivbauweise errichtete Altbau präsentiert sich in einem hervorragenden Pflegezustand und wurde fortwährend modernisiert. Das Gebäude wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt, eignet sich aber auch für bis zu drei Wohnungen; es gibt etagenweise Eingangstüren.

Über eine Steintreppe gelangt man zum Eingang des Hauses. Ein wohnlich gestaltetes Treppenhaus mit historischer Holztreppe und gedrechseltem Pfosten verbindet die Etagen.

Über eine Wohnungsabschlusstür betritt man die im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten. Linkerhand liegt das modernisierte Duschbad, dahinter die Küche mit Einbauten, straßenseitig finden sich das Wohn- und das Schlafzimmer.

Über eine Halbetage mit Abstellraum erreicht man das Obergeschoss. Dieses teilt sich auf in Wohnküche mit modernen hochwertigen Einbauten und den Wohn-/Essbereich zur Straße. Links neben der Küche führt ein Flur zum rückseitigen Gebäudeteil. Er erschließt ein modernes tagesbelichtetes Wannenbad und einen Wintergarten, an den wiederum querab eine Terrasse anschließt.

Im Dachgeschoss gibt es drei Zimmer, Flur und ein Duschbad mit Toilette.



Von der Straße – über ein schmiedeeisernes Tor – und auch über das Treppenhaus des Hauses gelangt man in den mit PVC-Lichtplatten überdachten Innenhof. Im Jahre 1935 wurde an der rückseitigen Hofgrenze ein Pferdestall errichtet, der später zum Hobby-/Partyraum umgebaut wurde. Auf dessen Mauern wurde der Wintergarten im Obergeschoss aufgebaut. Der zum Haus zugewandte Teil des Hofes wird aktuell als offene Waschküche genutzt.

Im Untergeschoss des Hauses liegt der Heizungsraum, der (ehemalige) Tankraum und ein Kellerraum. Die Beheizung erfolgt heute mittels Gaszentralheizung (Kessel aus 2018), Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer.

Ausstattung:

- moderne Einbauküche
- Parkettböden in Wohn- und

- Schlafräumen
- Vinylboden in Küche (1.OG)
 - Decken teils mit Stuck im EG
 - Velux Fenster mit elektr. gesteuerter Verschattung im DG
 - drei Garagen

Wohnfläche:	ca. 132 m ²
Grundstück:	ca. 259 m ²
Baujahr:	1907
Zimmer:	7
Balkon/Terrasse:	2/1
Bäder/WCs:	3/1
EnEV:	216,80 kWh/(m ² a) Gas, 2018, G
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	598.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IN RUHIGLAGE VON RÖTTGEN: IDEAL GESCHNITTENE 4-ZIMMERWOHNUNG



Lage:

Röttgen liegt südlich des Bonner Zentrums, der vom Naturschutzgebiet Kottenforst umgebene Ortsteil ist in wenigen Auto- oder Busminuten erreichbar. Die Schlossbach-Grundschule (OGS) und ein kath. Kindergarten liegen direkt gegenüber dem Gebäude, das Carl-von-Ossietzky-Gymnasium (Ganztagsschule) ist nur wenige Fußminuten entfernt. Aldi, Edeka, zwei Bäckereien und eine Eisdiele u.a. sind vor Ort. Neben Wandern und Joggen im Kottenforst oder um den Tongrubensee gibt es sportlich einen Tennisclub und einen Sportplatz. Die Auffahrt zum BAB-Zubringer Hardtberg verbindet zur Autobahn 565 in Richtung A 61 und zum Flughafen Köln-Bonn.

Gebäude:

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines 6-Parteienhauses, das wiederum Teil einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 24 Wohnungen ist. Die Anlage wurde Mitte

der 60er Jahre von einer Wohnungsbau-Gesellschaft errichtet und später an Privatleute als Eigentumswohnungen verkauft. Seither erfolgten sowohl im Gemeinschaftseigentum und auch in der Wohnung selbst diverse Modernisierungen. Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine Gaszentralheizung, die Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer. Den Bewohnern des Hauses steht ein Fahrradabstellraum und eine Gemeinschaftswaschküche mit Trockenraum im Untergeschoss sowie ein Trockenraum im Speicher zur Verfügung. Außerdem können sie die Grünfläche nutzen, die gepflegt mit Rasen und altem Baumbestand angelegt ist.

Wohnung:

Die ideal aufgeteilte Wohnung besteht aus vier Zimmern, Küche, Bad und Abstellraum, die sämtlich über die Diele erschlossen werden. Vom Wohn-/Esszimmer gelangt man auf einen jüngst modernisierten Balkon.

Die Böden der Wohnräume und der Diele sind mit Eichenparkett belegt, die Küche und das moderne Wannenbad mit Fenster sind gefliest. Im Bad gibt es einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Die Elektroleitung und die Etagensicherung der topgepflegten Wohnung wurde vor wenigen Jahren erneuert. Die isolierverglasten Kunststofffenster wurden in den 90er Jahren eingebaut.

Wohnfläche:	ca. 95 m ²
Stockwerk:	1
Baujahr:	1965
Zimmer gesamt:	4
Balkon:	1
EnEV:	205,5 kWh/(m ² x a), Gas, 2012, G
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	290.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IN RUHIGLAGE VON KÖNIGSWINTER-VINXEL: GROSSZÜGIGE 5-ZIMMER-MAISONETTE MIT LOGGIA



Lage:

Die Eigentumswohnung liegt im Königswinterer Stadtteil Vinxel in sehr ansprechender ruhiger Lage. Die Ortschaft liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesstadt Bonn (ca. 9 km) und hat durch den Zuzug von Bonnern im letzten Jahrzehnt Vorstadtcharakter erlangt. Die Entfernung zur Kreisstadt Siegburg beträgt nur 8 km. Buslinien sorgen ganztäglich für eine gute öffentliche Verkehrsinfrastruktur im Bereich Königswinter-Siegburg-Bonn. Im Nachbarort gibt es alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Banken, Kindergarten und Grundschule. Sämtliche Schularten findet man im nahe gelegenen Oberpleis, in Bonn-Beuel, Königswinter und in Oberkassel. Das Naherholungsgebiet Siebengebirge bietet vielfältige Möglichkeiten der Erholung und Freizeitgestaltung.

Wohnung:

Die hier angebotene ca. 136 m² große 5-Zimmer Maisonettewohnung

befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahre 1991. Durch die offene Raumgestaltung und die moderne Ausstattung – große Fenster sorgen für viel Licht –, wirkt die Wohnung ausgesprochen geräumig und bietet ein besonderes Flair. Die Eingangsebene ist mit einer Fußbodenheizung versehen, die Galerie wird über konventionelle Heizkörper beheizt. Von der Diele aus liegen linkerhand ein geräumiges Schlafzimmer und ein modernisiertes gefliestes Duschbad mit Badewanne und Doppelwaschtisch. Rechterhand liegen ein weiteres Schlafzimmer, ein Gästebad mit Wanne und die Küche mit Einbauten inkl. Elektrogeräten. Vor Kopf liegt das großzügige Wohnzimmer. Von hier und aus dem Küchenbereich haben Sie Zugang auf die große Loggia in Süd-/West Ausrichtung, von der Sie einen wunderschönen Fernblick genießen können. Über die moderne

und offene Treppe im Wohnzimmer gelangt man in die Galerie, welche reichlich Platz für ein Büro bietet. Hieran schließt sich ein weiteres Schlafzimmer an. Eine Waschküche und ein Fahrradraum werden durch die Hausbewohner gemeinschaftlich genutzt. Zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze und ein separater Kellerraum.

Wohnfläche:	ca. 136 m ²
Stockwerk:	3
Baujahr:	1991
Zimmer gesamt:	5
Balkon/Terrasse:	1/0
Bäder/WCs:	2/1
EnEV:	110,50 kWh/(m ² a) Gas, 2011, D
Preis:	398.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IMPRESSUM

KRAFT Immobilien GmbH
Schloßstraße 1
D-53115 Bonn
Telefon 0228-31 60 51

Geschäftsführer: Helmut Schlotawa
Sitz und Registrierung:
Amtsgericht Bonn: HRB 3216
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 122271699

E-Mail: info@kraft-bonn.de
Layout: Isabel Nonn

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

TRINITAE

LOVE YOURSELF FIRST



Wir stellen Ihnen Päckchen nach Ihren Wünschen und Ihrem Budget zusammen – und das nicht nur für Ihre Familie, sondern auch für Ihre Geschäftsfreunde und Kunden!

Mit einem hochwertigen und exklusiven Geschenk zeigen Sie Ihren Mitarbeitern und Kunden, was sie Ihnen wert sind. Wir haben mehrere Geschenkvorschlage fur Sie und verpacken alles zu edlen Prasenten. Ein Geschenk, das jeder brauchen kann und das so edel ist, dass man es am liebsten selbst behalten mochte. Bereits ab 10 Euro sind unsere kleinen Wundertuten zu haben.

Friedrichstraße 64, 53111 Bonn
T. 0228 908 597 51 - trinitae@duftkultur.de
Montag bis Samstag: 10:00 -19:00 Uhr
Ab Oktober 2019 finden Sie unsere Produkte auch im Online-Shop
unter www.trinitae.de



Made in
Jordan



Organic



Natural



Recyclable



No Harsh
Chemicals



No Animal
Testing



No Synthetic
Fragrance



No Sulphates
& Parabens

BONN-SÜDSTADT

SITZ DES UNTERNEHMENS

Schloßstraße 1
53115 Bonn

T. 0228 31 60 51

F. 0228 31 61 88

E-Mail: info@kraft-bonn.de

www.kraft-bonn.de

Termine nur nach
vorheriger Vereinbarung



BONN-POPPELSDORF

FILIALE BONN-POPPELSDORF

Clemens-August-Straße 28
53115 Bonn

T. 0228 31 60 57

F. 0228 31 61 88

E-Mail: info@kraft-bonn.de

www.kraft-bonn.de

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo.-Fr. 9.00-18.00 Uhr,

Sa. 10.00-14.00 Uhr



BONN-BEUEL

VERWALTUNG BONN

Gartenstraße 22
53229 Bonn-Beuel

T. 0228 31 60 53

F. 0228-31 61 88

E-Mail: info@kraft-bonn.de

www.kraft-bonn.de

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo.-Fr. 9.00-18.00 Uhr

