

INFORMATIONEN UND AKTUELLE IMMOBILIENANGEBOTE



KRAFT IMMOBILIEN

ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN IN BONN

WWW.KRAFT-BONN.DE

T. 0228 31 60 51



Ihr Fachgeschäft für natürliche Hautpflegeprodukte mit Salzen des Toten Meeres.



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 für Sie und verpacken alles zu edlen Präsenten. Ein Geschenk, das jeder brauchen kann und das so edel ist, dass man es am liebsten selbst behalten möchte. 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



LIEBE KUNDEN VON KRAFT IMMOBILIEN, LIEBE LESER!,

Nach einem verregneten Frühjahr ist der Sommer in Bonn eingekehrt und gefühlte sechs Monaten der Kälte sind endlich vorüber und vergessen. Die Menschen sind wieder in den Parks und in der Innenstadt, um in der Sonne zu baden oder einen Kaffee zu genießen.

In Anbetracht dieser schönen Tage werde ich mich auch nicht auslassen über die Problematik gestiegener Hypothekenzinsen, eine Bundesregierung, die ohne Augenmaß und Empathie ihre Klimapolitik durchsetzen möchte und die Bürger mit Verboten und Geboten überzieht, wie ich sie in über 60 Jahren nicht erfahren musste. Auch nicht zu unserer Oberbürgermeisterin, die Bonn in kürzester Zeit zu einer Fahrradstadt machen will und dazu rigide Maßnahmen ergreift, ohne darüber nachzudenken, dass nicht jeder alles mit dem Drahtesel erledigen kann. Insbesondere die ältere Bevölkerung kann nicht mit dem Lastenrad in die Innenstadt fahren, um ihre Einkäufe zu tätigen und sie auch noch nach Hause bringen. Und das sind die Bürger, die das Einkaufserlebnis von Mensch zu Mensch schätzen und nicht im Internet bestellen wollen.

Für die Einzelhändler in der City, deren Umsätze um 30 % und mehr eingebrochen sind, wäre eine Verkehrspolitik, die auch die Autofahrer berücksichtigt, ein Segen.

Unser heutiges Magazin ist ausnahmsweise schlanker und verzichtet auf einen redaktionellen Teil. Dafür wartet es mit neuen hochinteressanten Kaufobjekten auf. Ich hoffe, dass auch etwas für Sie dabei ist. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Auch im 42. Jahr unseres Bestehens sind wir in gewohnter Zuverlässigkeit zu Ihren Diensten.

Ihr Helmut Schlotawa & das KRAFT-Team



IN BESTLAGE VON BONN-DOTTENDORF:
GROSSZÜGIGES NIEDRIGENERGIEHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND GARTEN



Lage:
Dottendorf ist ein historisch gewachsener Stadtteil von Bonn, am grünen Venusberghang gelegen und mit dem ÖPNV gut erreichbar. Das Haus liegt auf der Grenze zu Kessenich, zwei Minuten vom Quirinusplatz entfernt (von dort aus kann man bequem mit der S-Bahn (61 und 62) fahren). Durch die Buslinien 612 und 614, die in fußläufiger Nähe liegen, ist die Bonner und Bad Godesberger Innenstadt schnell erreicht. Die Autobahnschlüsse (A 562, A59 und A 565) sind nur wenige Kilometer entfernt. Herrliche Wanderwege rund um den Venusberg, aber auch in der Rheinaue laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Gebäude:
Das hier angebotene Architekturausgangspunkt wurde 1957 in Massivbauweise errichtet und durch den derzeitigen Eigentümer im Jahr 2010 kernsaniert und erweitert.

Der Vorgarten ist durch einen mittig gelegenen Weg zum Hauseingang geteilt. Rechts neben dem Eingang liegt die Frühstücksterrasse mit Holzbelag, linkerhand steht ein groß gewachsener Feigenbaum. Über die großzügige Diele sind alle Räume des Erdgeschosses zu erreichen. Rechterhand liegt die Wohnküche mit modernen Einbauten, eine Doppelschiebetür trennt diese bei Bedarf vom Wohn-Essbereich ab. Der angrenzende Wohn- Essbereich ist gartenseitig über die komplette Front bodentief verglast und gibt den Blick auf die angeschlossene Terrasse und den Garten frei. Ferner finden sich im Erdgeschoss zwei Schlafzimmer und ein geschmackvoll gestaltetes Designerduschbad (aus 2023). Über eine massive elegant geschwungene Treppe mit Massivholztritten, gelangt man in das Obergeschoss des Hauses. Hier liegen vier Schlafzimmer und ein tagesbelichtetes Wannenbad mit separater Dusche.

Alle Räume verfügen über bodentiefe Fenster- Türelemente. Im Gartengeschoss des Hauses liegen Abstellräume und der Heizungskeller. Ebenso findet sich hier eine große 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit separater Küche, Terrasse und Badezimmer. Diese verfügt über einen eigenen Eingang und könnte z.B. vermietet werden.

Wohnfläche:	ca. 313 m ²
Grundstück:	ca. 448 m ²
Modernisierung:	kompl. 2010
Zimmer:	9
Balkon/Terrasse:	0/2
Bäder/WCs:	3/0
EnEV:	V, 21,0 kWh/(m ² a) Luft-Wärmepumpe, A+
Preis:	1.475.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

INMITTEN DER BONNER-SÜDSTADT:
FÜR SELBSTNUTZER U. KAPITALANLEGER: ECKHAUS IM HISTORISTISCHEN BAUSTIL



Lage:
Die Bonner Südstadt ist einer der wohl beliebtesten und schönsten Ortsteile von Bonn, der ehemaligen Bundeshauptstadt. Im Krieg kaum zerstört, findet man hier zahlreiche, zumeist unter Denkmalschutz stehende Villen und Reihenhäuser aus der Gründerzeit und dem Jugendstil. Einzelhandel, Cafés und Restaurants sind zahlreich vertreten. Mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten die Bonner City ebenso wie die meisten Universitätseinrichtungen. Verkehrstechnisch ist die Südstadt über Straßenbahn, U-Bahn und Bussen hervorragend angebunden. Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien sind schnell erreicht. Zur Rheinpromenade gelangen Sie in 10 Fußminuten.

Gebäude:
Durch ein schmiedeeisernes Tor gelangt man zum seitlich gelegenen Hauseingang. Eine historische, in

Eichenholz gehaltene Doppeltür, erschließt den Eingangsbereich. Über wenige Stufen erreicht man das Hochparterre der Liegenschaft. Das Treppenhaus verzückt mit zahlreichen Details aus der Entstehungszeit. Von der Diele aus sind alle Räume der Hochparterre-Ebene zu erreichen. Rechterhand liegt die Wohnküche, daran angeschlossen das Esszimmer, linkerhand liegen das gartenseitige Schlafzimmer mit Zugang zum Wintergarten, daran angeschlossen das Wohnzimmer. Von hier aus führt eine Innentreppe in die Bel Etage des Hauses. Dort liegen drei weitere große Räume, einer mit Zugang zur gartenseitigen Loggia und ein großes Badezimmer mit Wanne und Dusche. Die hochrechteckigen und langgezogenen Fenster sorgen für viel Licht. Historische Dielenböden, Kassetentüren mit Kastenschlössern und prächtige Stuckrosetten sowie umlaufende Gesimse, lassen das Herz eines jeden Altbau-Liebhhabers höher schlagen.

Die baugleiche Wohnung im 2. Obergeschoss verfügt über Diele, drei Zimmer – eines mit Zugang zur Loggia – Küche und dahinterliegendem Bad.

Die Dachgeschossmansarde ist wohnlich ausgebaut und besteht aus drei Räumen, Küche, Diele und kleinem Duschbad.

Wohnfläche:	ca. 333 m ²
Grundstück:	ca. 280 m ²
Baujahr:	1895
Wohneinheiten:	3
Balkon/Terrasse:	2/1
Bäder/WCs:	3/2
EnEV:	wird nachgereicht
Preis:	1.250.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IN OBERWINTER:
VILLA MIT PLATZ FÜR DIE GROSSE FAMILIE MIT RHEINTALBLICK



Lage:
Die Höhenlage von Oberwinter ist äußerst begehrt. Der Blick ins Rheintal, die Ruhe und die Möglichkeiten, in unmittelbarer Nähe Rad- und Wandertouren zu unternehmen oder das dem Boot im Yachthafen zu parken, machen den Ortsteil von Remagen sehr attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten finden sich im Ort oder im benachbarten Remagen. Über die B 9 erreicht man Bad Godesberg mit seinen zahlreichen Geschäften und Restaurants in ca. zehn Minuten, mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Bad Godesberg in ca. 25 Minuten, die Bonner Innenstadt in ca. 35 Minuten erreicht. Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind vor Ort oder in Remagen.

Areal:
Das ca. 1.114 m² große Hanggrundstück hat talseitig einen großen gepflasterten Vorplatz, von dem der Hauseingang und die Zufahrt der Doppelgarage erreicht wird. Rund um

den Vorplatz ist gepflegter Busch- und Baumbestand, zusätzlich stehen zwei Palmen neben dem Hauszugang. Auf der selben Ebene liegt auch der Gartenteil der unteren Wohnebene, der von der Terrasse der Einliegerwohnung begangen wird. Der zur Hauptwohnung gehörige Garten liegt eine Ebene höher und erstreckt sich auch über das Dach der Garage. Er ist gepflegt mit Rasen angelegt und durch dichtes Buschwerk nicht einsehbar.

Gebäude:
Die untere Ebene ist sowohl über den Eingangsbereich, als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar. Sie verfügt über Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad und die, von zwei Zimmern begehbbare, teilüberdachte Terrasse. Über eine offene Treppe erreicht man die großzügigen Räume in der oberen Wohnebene. Der an zwei Seiten mit bodentiefen Fenstern gestaltete großzügige Wohn-/Essbereich bietet einen grandiosen Blick ins Rheintal. In

dem, um drei Stufen höhergelegenen, Wohnbereich ist ein offener Kamin eingebaut. Vom Essbereich begeht man die Küche, das Gäste-WC und den Schlaftrakt sowie außerdem die nach Süden ausgerichtete Terrasse und den oberen Gartenteil. Der Schlaftrakt besteht aus zwei Zimmern mit Ausrichtung zum rückwärtigen Garten, Diele, einer Ankleide und einem Bad mit Wanne und Dusche.

Wohnfläche:	ca. 247 m ²
Grundstück:	ca. 1.114 m ²
Baujahr:	1970
Zimmer:	9
Balkon/Terrasse:	1/1
Bäder/WCs:	2/1
EnEV:	V, 195,1 kWh/(m ² a) Gas, F
Preis:	835.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

RUHIGE TOPLAGE VON BONN-RÖTTGEN:
GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS



Lage:
Der Ortsteil Röttgen, südlich des Bonner Zentrums, ist überwiegend geprägt durch die Bebauung mit neueren Einfamilien- und wenigen Mehrfamilienhäusern. Das umgebende Naturschutzgebiet Kottenforst lädt zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren ein. Aber auch im örtlichen Fußballverein Rotweiß und im Tennisclub Röttgen e.V. kann man sich fit halten. Als öffentliche Verkehrsanbindung ist die Buslinie 603 gegeben, die BAB 565 (Verbindung zur A 59 und A 61) ist in weniger als zehn Fahrminuten erreicht. Es gibt Kitas und Grundschule in Röttgen, ein Gymnasium liegt fußnah im benachbarten Ückesdorf. Es gibt viele Dienstleister und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort.

Gebäude:
Die in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte wurde 1980 bezugsfertig. Sie ist allseitig mit hellem Naturstein verkleinert. In ihren

großzügigen Ausmaßen (Breite 9 m, Tiefe 12 m, im Erdgeschoss ca. 92 m²) ist die Liegenschaft nicht mit Standard-Doppelhaushälften vergleichbar. Vom großzügigen Entree erschließen sich alle Zimmer des Erdgeschosses und der Aufgang in die Obergeschosse. Das großzügige Wohn-/Esszimmer (ca. 57 m²) verfügt über einen offenen Kamin, die Küche ist offen zum Essbereich. Über die nahezu in Hausbreite ausgeführte Fensteranlage gelangt man durch eine Schiebetür auf die große Terrasse und in den Garten. Die gesamte Etage ist hell gefliest.

Über eine geschwungene Holztreppe erreicht man die Obergeschossdiele, von der aus die Schlafzimmer abgehen. Das Elternzimmer (ca. 30 m²) hat einen hausbreiten Balkon mit Panoramablick. Das moderne Bad ensuite verfügt über eine geräumige bodentiefe Dusche. Zwei Kinderzimmer und ein Kinderbad komplettieren die Etage.

Eine Raumpartreppe erschließt den wohnlich ausgebauten Spitzboden. Das Zimmer hat eine Größe von ca. 43 m² und ist in der Spitze rund 4 m hoch. Über die komplett verglaste Giebelseite erreicht man einen großzügigen Balkon.

Wohnfläche:	ca. 212 m ²
Grundstück:	ca. 586 m ²
Baujahr:	1980
Zimmer:	5
Balkon/Terrasse:	2/1
Bäder/WCs:	2/1
EnEV:	V, 137,4 kWh/(m ² a) Gas, 1981, E
Preis:	1.050.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

IN RUHIGLAGE VON BONN-BUSCHDORF:
GROSSZÜGIGES REIHENHAUS MIT KLEINEM GARTEN



Lage:
Buschdorf ist ein dörflich strukturierter Stadtteil im Norden von Bonn. Die Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden, Einzelhandelsgeschäfte sowie Discounter befinden sich in der Nähe. Die örtliche Grundschule und Kindergärten befinden sich ebenso in der Nähe. Die Bahnhaltestelle Buschdorf der S16 befindet sich 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. 147 m² große Grundstück hat einen kleinen, pflegeleichten Garten mit einer Terrasse und einem Gartenhaus.

Gebäude:
Das um 1970 in Massivbauweise

errichtete Reihenhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 138 m².

Über einen kleinen Weg erreichen Sie die Eingangstür im rückwärtigen Bereich des Hauses. Im Erdgeschoss liegen die großzügige Küche, ein Gäste-WC sowie der Wohn/Essbereich mit Zugang zu Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss finden sich drei Schlafzimmer, eines mit Ausgang zum Balkon sowie ein tagesbelichtetes Wannabad.

Im Jahre 2000 wurde das Dachgeschoss wohnlich ausgebaut, hier liegen zwei weitere Zimmer und ein tagesbelichtetes Duschbad.

Das Untergeschoss verfügt über einen Heizungskeller, eine Waschküche und einen ausgebauten Partyraum, eine Außentreppe führt von dort in den Garten. Es bedarf einiger Modernisierungsarbeiten,

wie z.B. die Erneuerung der Bodenbeläge, Maler- und Lackierarbeiten, etc.

Wohnfläche:	ca. 138 m ²
Grundstück:	ca. 147 m ²
Baujahr:	1970
Zimmer:	6
Balkon/Terrasse:	1/1
EnEV:	wird nachgereicht
Preis:	385.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

BONN-GEISLAR:
2-GENERATIONENHAUS



Lage:
Geislar liegt im Nordwesten des Zentrums der Bundesstadt Bonn und ist über die BAB 565 und die L 16 schnell erreichbar. Der ruhig gelegene Ortsteil von Bonn-Beuel ist umgeben von Feldern und Wiesen, die Siegauen sind zu Fuß oder mit dem Rad schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sind im benachbarten Beuel-Vilich gegeben, zum Beueler Zentrum sind es lediglich fünf Autominuten. Ebenso sind Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen rasch erreichbar.

Grundstück:
Über eine gepflasterte Zufahrt links neben dem Wohngebäude befährt man das ca. 336 m² große Areal. Am Ende der Zufahrt steht eine Doppelgarage, rechts daneben liegt der kleine Garten.

Gebäude:
Die bislang als Zweifamilienhaus

genutzte Doppelhaushälfte ist ursprünglich aus 1928. Sie wurde wesentlich in den 80er Jahren modernisiert. Fenster, Bäder, Bodenbeläge, Elektro stammen überwiegend aus dieser Zeit. Das Bad im 1. OG wurde 2013 komplett modernisiert und verfügt über eine Dusche mit bodengleichem Ablauf.

Im Erdgeschoss gelangt man vom Treppenhausflur geradeaus über die Diele zur Küche, von dort aus betritt man das Wohnzimmer. Das Schlafzimmer sowie das Bad mit Wanne und Dusche (im Anbau) erreicht man über die Diele.

Das Obergeschoss hat im Wesentlichen die gleiche Aufteilung 2 Zimmer, Wohnküche, Diele, Bad), das Duschbad ist kleiner, da der große Anbau nur im Erdgeschoss gegeben ist.

Im ausgebauten Dachgeschoss

liegen drei Zimmer, die Diele und ein kleines Duschbad. Im Keller gibt eine Waschküche und drei Abstellräume.

Wohnfläche:	ca. 124 m ²
Grundstück:	ca. 336 m ²
Baujahr:	1928
Zimmer:	8
Bäder/WCs:	3/1
EnEV:	V, 311 kWh/(m ² a) Gas, H
Preis:	390.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

**VORZUGSLAGE VON BONN-AUERBERG:
DOPPELHAUSHÄLFTE AUF GROSSEM ECKGRUNDSTÜCK**



Lage:
Das Doppelhaus befindet sich in Bonn-Auerberg, einem nördlichen Bonner Stadtteil, der nur wenige Autominuten von der Innenstadt entfernt liegt. Alle Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten und Schulen sind fußläufig schnell erreichbar. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Doppelhäusern der gleichen Baujahre sowie Reihenhäusern neueren Datums. Bus und Straßenbahn sind ebenfalls nur wenige Fußminuten entfernt. Die Straßenbahnlinie 61 fährt in nur 5-10 Minuten in die Bonner Innenstadt. Überregionale Anbindung ist über die Autobahn A 555 in Richtung Köln oder über den Autobahnverteiler auf die A 565 und die A3 gegeben. Der Flughafen Köln/Bonn in ca. 25 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Gebäude:
Im Erdgeschoss finden sich eine Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse und in den großzügigen Garten, ein

Duschbad sowie das Wohn/Esszimmer.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss mit vier Zimmern. Hier böte es sich an, ein zusätzliches Bad einzubauen. Ein Ausbau des Dachgeschosses wäre prinzipiell möglich, hierzu sollte das zuständige Bauamt kontaktiert werden.

Im Keller liegt die Waschküche und ein Partyraum. Die Böden sind im Erdgeschoss gefliest, im Obergeschoss liegen PVC- und Teppichböden.

Beheizung erfolgt über Nachtspeicherheizungen, die Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer.

Das Haus wurde über die Jahre laufend instandgehalten, entspricht jedoch nicht mehr dem Zeitgeschmack und bedarf deshalb einer Modernisierung, in Teilen auch einer Sanierung (Heizung, Dach, Kanal, etc.). Auf

dem hinteren Teil des Grundstücks könnte laut Durchführungsplan der Bundesstadt Bonn vom 28.02.1961, eine Garage errichtet werden. Ob das Grundstück darüber hinaus weiter bebaut werden kann, müsste im Rahmen einer Bauvoranfrage über das Bauordnungsamt geklärt werden.

Wohnfläche:	ca. 101 m ²
Grundstück:	ca. 765 m ²
Baujahr:	1949
Zimmer:	9
Balkon/Terrasse:	1/1
Bäder/WCs:	1/1
EnEV:	V, 220,4 kWh/(m ² a) Elektro, 1990, G
Preis:	549.000 €
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 Bewohnerzimmer 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.

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

**IN RUHIGER GRÜNLAGE VON BAD GODESBERG-HEIDERHOF:
GROSSZÜGIGE 4,5-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG**



Lage:

Die Wohnanlage liegt ruhig in Höhenlage des Heiderhofs. In einem zentral gelegenen Einkaufszentrum, das -neben einem EDEKA- auch eine Sparkasse, einen Bäcker, Apotheke, Restaurant, Eiscafé und andere Einrichtungen beherbergt. Auch eine internationale Grundschule ist vor Ort. Es verkehren alle 10 bis 15 Min. Busse (610/611), die in kürzester Zeit mit dem Godesberger und Bonner Zentrum verbinden. Der nahe gelegene Kottenforst lädt ein zum Wandern oder Spaziergehen. Auf einer Tennisanlage in Fußnähe kann man sich sportlich betätigen. Das Gebäude selbst liegt am Ende einer Sackgasse. Die ruhige Lage, direkt am Naturpark Rheinland, ist außergewöhnlich schön.

Gebäude und Wohnung:

Die gepflegte Terrassenhausanlage mit jeweils fünf Wohneinheiten erstreckt sich an einem Südhang und wurde 1972 in architektonisch,

insbesondere talseits, in überaus ansprechender Betonbauweise errichtet.

Die Wohnung ist von der Straße ebenerdig begehbar und verfügt, wie auch die anderen, über einen eigenen Eingang. Über eine Außentreppe erreicht man die anderen Einheiten, je zwei oberhalb und unterhalb des Verkaufsobjekts.

Von der Diele des Eingangsbereichs mit Gäste-WC erschließen sich der Flur zur Küche und dem Wohnbereich sowie linksseits der Flur zum Schlafzimmertrakt. Rechts der Diele liegt die Küche mit Einbauten und der offene Essbereich. Vom vier Stufen tiefer gelegenen Wohnzimmer hat man Zugang zur 33 m² großen Sonnenterrasse mit Blick – ausschließlich ins Grüne mit Wiesen und altem Baumbestand.

Über den Flur des Schlaftrakts erreicht man zwei Kinderzimmer (das rechte ist durch Herausnahme einer Wand

derzeit offen zum Essbereich) und das Elternschlafzimmer mit angrenzendem kleinen Zimmer (derzeit Büro). Außerdem begeht man von der Diele ein tagesbelichtetes Wannenbad mit separater Dusche.

Wohnfläche:	ca. 124 m ²
Baujahr:	1972 (2016 modern.)
Zimmer gesamt:	4,5
Balkon:	1
EnEV:	V, 92,0 kWh/(m ² x a), Fernwärme, 1972, C
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	485.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

**RUHIGES WOHNEN IM BEGEHRTEN BONN-KESSENICH:
SCHÖNE 2- BIS 3-ZIMMERWOHNUNG MIT BLICK ZUR ROSENBERG**



Lage:

Die Wohnung liegt im Bonner Ortsteil Kessenich in einer einbahngeführten ruhigen Seitenstraße. Um die Ecke liegen die bekannten Lokale ‚Sassella‘ und ‚Rincon‘ – ins Zentrum von Kessenich mit zahlreichen Geschäften, Supermarkt, Kitas und Schulen gehen Sie nur fünf Minuten zu Fuß. Dort liegt auch die Straßenbahnhaltestelle 62 in Richtung Dottendorf, Südstadt und Bonner City. Busverbindungen gibt es auch zu den Unikliniken auf dem Venusberg. Der naheliegende Kottenforst lädt zu erholenden Spaziergängen ein.

Wohnung:

Die ursprünglich mit 3-Zimmern konzipierte Wohnung wurde durch Herausnahme einer Wand (leicht wieder trennbar, z.B. als Leichtbauwand) aufgeteilt in zwei große Zimmer, Küche, Diele und Bad. Sie liegt zur straßenabgewandten Seite. Vom derzeitigen Schlafzimmer

betritt man den Südwest-Balkon mit Blick ins Grüne und freier Sicht zum Venusberg. Vom Wohnzimmer ist die Rosenberg zu sehen.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten und modernen Zustand. In der Diele und den beiden Wohnräumen wurde holzanmutendes Laminat eingebracht. Die Küche ist gefliest. Das Bad, das auch Platz für eine Waschmaschine bietet (ein Abfluss hierfür ist unter dem Waschbecken vorgerichtet), erhielt 2022 neue Sanitärobjekte und Armaturen sowie eine neue Badentlüftung. In der Küche wurde ein neues Warmwasseraufbereitungsgerät eingebaut. Ein großer Einbauschränk in der Diele bietet ausreichend Stauraum für Garderobe und Haushaltsgeräte.

Die Zimmer haben in voller Wandbreite Fensterfronten in Südwestausrichtung, sodass alle

Wohnräume und die Küche lichtdurchflutet, hell und freundlich sind.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und ein Kfz-Außenstellplatz hinter dem Gebäude.

Wohnfläche:	ca. 70 m ²
Stockwerk:	2
Baujahr:	1967 (2016 modern.)
Zimmer gesamt:	2 (3. Zimmer mögl.)
Balkon/Terrasse:	1/0
Bäder/WCs:	1/0
EnEV:	V, 117,2 kWh/(m ² a) Gas, D
Preis:	239.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

**BAD GODESBERG-SCHWEINHEIM:
SCHÖNE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON (FERNBLICK)**



Lage:

Das Objekt liegt in der am Fuß des Godesbergs beginnenden und durch den Ortsteil Schweinheim führenden Winterstrasse. Die Godesberger City mit ihrem großen Angebot an Einzelhändlern sowie der Bahnhof und die U- Bahn sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Die Verkehrsverbindungen sind hervorragend. Über die B 9 lässt sich rasch die Stadtautobahn A 562 erreichen, die auf die A 59 mündet. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit S-Bahn und Bus ist ausgezeichnet. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sowie eine Vielzahl von Schulen sind zu Fuß erreichbar..

Wohnung:

Die ca. 69 m² große Etagenwohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses aus dem Jahre 1973. Von der Wohnung aus hat man einen herrlichen

Fernblick in Süd-Ausrichtung, vom Schlafzimmer aus blickt man auf die Godesburg. Die helle und gut geschnittene Wohnung teilt sich auf in eine Diele mit Abstellraum, ein Wohnzimmer mit Essbereich, eine Küche mit einer neuwertigen Einbauküche, ein Schlafzimmer und ein innenliegendes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Die Wohnräume sind mit einem Teppichboden belegt, die Küche mit einem PVC-Belag und das Badezimmer ist mit Fliesen ausgestattet. Das innenliegende Duschbad wurde modernisiert und ist mit hochwertigen Sanitäröbekten ausgestattet. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz . Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen mittels Fernwärme.

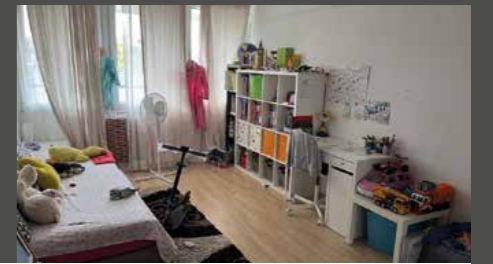
Ausstattung:

- Einbauküche
- Fliesen
- PVC

- Teppichboden
- isolierverglaste Fenster (teilweise erneuert)
- modernisiertes innenliegendes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Kabel-TV
- Abstellraum in der Wohnung
- Süd-Balkon
- Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz

Wohnfläche:	ca. 69 m ²
Stockwerk:	5
Baujahr:	1973
Zimmer gesamt:	2
Balkon:	1
EnEV:	V, 92 kWh/(m ² x a), Strom, 1973, C
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	195.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

**BAD GODESBERG, DIREKT GEGENÜBER DEM DAAD:
3-ZIMMERWOHNUNG FÜR KAPITALANLEGER ODER EIGENNUTZER**



Lage:

Der Bad Godesberger Ortsteil Hochkreuz ist verkehrstechnisch über Busse und Stadtbahnen hervorragend an die Bad Godesberger und Bonner City angebunden. Das Mehrfamilienhaus liegt gegenüber der DAAD-Zentrale, weitere Institute und Forschungseinrichtungen finden sich entlang der Kennedyallee. Kitas, Schulen, Supermärkte und Restaurants sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Zur Naherholung bietet sich die Rheinaue an, die wie auch der Rhein in nur wenigen Fußminuten zu erreichen ist.

Wohnung:

Die hier angebotene ca. 86m² große gut geschnittene Eigentumswohnung liegt im fünften Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus den 70er-Jahren und ist bequem mit einem Aufzug zu erreichen. Sie betreten die Wohnung über die geräumige Diele,

rechterhand findet sich die Küche mit Einbauten und Elektrogeräten, daneben das tagesbelichtete modernisierte Duschbad mit Waschmaschinenplatz. Linkerhand betreten Sie das großzügige Wohn/Esszimmer mit Ausgang zur Loggia und Blick ins Grüne. Ferner finden sich zwei Schlafzimmer und ein Abstellraum. Den Mietern stehen ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung. Die Wohnung ist z.Z. vermietet.

Ausstattung:

- Laminatböden in den Wohn-/Schlafräumen
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- modernisiertes Duschbad
- Loggia mit Blick ins Grüne
- Abstellraum
- separater Kellerraum
- Waschmaschinenplatz im Bad
- Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)

Wohnfläche:	ca. 86 m ²
Stockwerk:	5
Baujahr:	1972
Zimmer gesamt:	3
Balkon/Terrasse:	1/0
Bäder/WCs:	1/0
EnEV:	V, 129 kWh/(m ² a) Gas, 1972, D
Preis:	295.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

NIDDATAL BEI FRANKFURT – DIREKT NEBEN SCHLOSS ASSENHEIM:
SCHICKE MAISONETTE IM HERRENHOF



Lage:
Niddatal-Assenheim im Wetterauskreis liegt am Rande des Taunus ca. 25 km nordöstlich von Frankfurt. Niddatal, hat knapp 9.300, Assenheim selbst ca. 4.140 Einwohner. Eine Grundschule, eine Realschule und Kindergärten sind vor Ort. Ein REWE-Markt, ein Biomarkt, zwei Bäcker und andere Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Apotheken und Ärzte liegen im Ortskern. Am kleinen Fluss Nidda verläuft ein Rad- und Wanderweg, der bis nach Frankfurt führt. Tennisplätze, Tischtennisclub und ein Sportplatz laden zu anderen Sportarten ein.

Gebäude:
Der ehemalige Wirtschaftshof des Assenheimer Schlosses existierte schon, als die Münzenberger hier die erste Burg errichteten. 1193 konnte Kuno I. von Münzenberg den Hof erwerben. Zwischen 1418 und 1857 teilten sich die Solmser und die Isenburger die Hofanlage,

bis das Haus Solms-Rödelheim den Isenburger Teil aufkaufte. Der heutige Baubestand geht auf das 19. Jahrhundert zurück. Bis 1989 diente das Anwesen der Landwirtschaft. Als ein Frankfurter Unternehmer das Projekt Anfang der 2000er Jahre übernommen hatte, wurde die heute einzigartige Anlage über mehrere Jahre in einen Komplex mit über 20 Wohneinheiten entwickelt, umgebaut und liebevoll restauriert.

Wohnung:
Die 4-Zimmer-Maisonettewohnung liegt im 1. Obergeschoss im rechten Gebäudeflügel. Eine Stahltreppe führt vom gepflasterten Innenhof zu einem Laubengang, von dem aus die Wohnung über einen eigenen Eingang betreten wird. Der Laubengang erschließt auch zwei weitere Wohnungen und wird auch als Balkon mit Blick in den bezaubernden Innenhof genutzt. Durch die Wohnungseingangstür

gelangt ins Entrée, von dem aus das Wohn-/Esszimmer, die Küche und das Gäste-WC erschlossen werden. Die Böden sind hier, wie auch die des Dachgeschosses, mit hochwertigen Eichendielen belegt. Vom Entrée führt eine offene eiserne Designer-Treppe mit Holzstufen in die Dachgeschosserie, von der aus zwei Schlafzimmer und ein stylisches Bad begangen werden.

Wohnfläche:	ca. 131 m ²
Stockwerk:	1
Baujahr:	2017
Zimmer gesamt:	4
Balkon/Terrasse:	1/0
Bäder/WCs:	1/1
EnEV:	Baudenkmal
Preis:	495.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

NIDDATAL BEI FRANKFURT – DIREKT NEBEN SCHLOSS ASSENHEIM:
WOHNTRAUM IM HERRENHOF



Lage:
Niddatal-Assenheim im Wetterauskreis liegt am Rande des Taunus ca. 25 km nordöstlich von Frankfurt. Niddatal, hat knapp 9.300, Assenheim selbst ca. 4.140 Einwohner. Eine Grundschule, eine Realschule und Kindergärten sind vor Ort. Ein REWE-Markt, ein Biomarkt, zwei Bäcker und andere Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Apotheken und Ärzte liegen im Ortskern. Am kleinen Fluss Nidda verläuft ein Rad- und Wanderweg, der bis nach Frankfurt führt. Tennisplätze, Tischtennisclub und ein Sportplatz laden zu anderen Sportarten ein.

Gebäude:
Der ehemalige Wirtschaftshof des Assenheimer Schlosses existierte schon, als die Münzenberger hier die erste Burg errichteten. 1193 konnte Kuno I. von Münzenberg den Hof erwerben. Zwischen 1418 und 1857 teilten sich die Solmser und die Isenburger die Hofanlage,

bis das Haus Solms-Rödelheim den Isenburger Teil aufkaufte. Der heutige Baubestand geht auf das 19. Jahrhundert zurück. Bis 1989 diente das Anwesen der Landwirtschaft. Als ein Frankfurter Unternehmer das Projekt Anfang der 2000er Jahre übernommen hatte, wurde die heute einzigartige Anlage über mehrere Jahre in einen Komplex mit über 20 Wohneinheiten entwickelt, umgebaut und liebevoll restauriert.

Wohnung:
Die Wohnung kann über zwei Eingänge begangen werden. Über einen der Zugänge betritt man über die Innenhofterrasse eine ca. 67 m² große Wohnküche. Hier ist ausreichend Platz für kleine Empfänge, ohne Gästen Einblicke in die sonstigen Wohnbereiche zu eröffnen. Vorbei am Zugang zum Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gelangt man zu einem großzügigen Wohnzimmer mit ca. 66 m², das – wie

der Rest der Wohnung – von historischen Säulen und spitz zulaufenden hohen Decken geprägt ist. An das Wohnzimmer schließt sich der Elternschlafbereich an. Im Bad en suite gibt es, neben der Wanne, eine geräumige Dusche mit Natursteinwänden und bodengleichem Ablauf.

Wohnfläche:	ca. 230 m ²
Stockwerk:	0
Baujahr:	2017
Zimmer gesamt:	4
Balkon/Terrasse:	0/1
Bäder/WCs:	2/1
EnEV:	Baudenkmal
Preis:	975.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

BONN-MEHLEM:
ZWEI WOHNUNGEN IM PAKET FÜR KAPITALANLEGER



Lage:

Die Nähe zum Rhein und der Blick auf das Siebengebirge macht den südlichsten Stadtteil von Bad Godesberg zu einer beliebten Wohngegend. Im gemütlichen Ortskern befinden sich alle Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, das nahe gelegene Bad Godesberger Zentrum bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten. Mehlem verfügt mit seinem Bahnhof und der Autofähre Königswinter-Mehlem, sowie einem sehr gut ausgebauten regionalen Straßennetz über eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Wohnung:

Die beiden nebeneinanderliegenden Wohnungen liegen im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhaus in zentraler Lage von Mehlem. Die 2-Zimmerwohnung (Nr. 10) hat eine Größe von ca. 40 m² und verfügt über ein Schlafzimmer, Wohn/Esszimmer und ein innenliegendes Wannenbad. Eine

Küchenzeile findet sich im Wohn/Esszimmer. Die 3-Zimmerwohnung (Nr. 11) ist ca. 55 m² groß. Neben einer abgeschlossenen Küche hat die Wohnung ein zusätzliches Kinder/Arbeitszimmer und ein tagesbelichtetes Wannenbad. Die Aufteilung der Wohnungen ließe ein Zusammenlegen der beiden Einheiten zu. Näheres erläutern wir gerne bei Interesse.

Ausstattung:

- Parkettböden in Wohn-/Schlaf-räumen
- Laminatboden im Flur
- Fliesenböden in Bad und Küche
- zweifachverglaste Kunststoff-fenster mit Rollläden
- Vorratskammer
- separate Kellerräume
- Zwei Waschmaschinenplätze

Wohnfläche:

Wohnung Nr. 10 – 39,60 m²
Wohnung Nr. 11 – 55,25 m²

Wohnfläche:	ca. 95 m ²
Stockwerk:	2
Baujahr:	1959
Zimmer gesamt:	5
Balkon:	0
EnEV:	V, 175,7 kWh/(m ² x a), Gas, 1959, F
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	315.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

Lohnabrechnung in den besten Händen

easylohn
dein payroll profi

easylohn.de – mail@easylohn.de – 0228 7638874-0
easylohn GmbH – Poppelsdorfer Allee 44 – 53115 Bonn

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.

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

