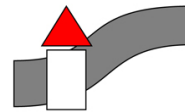


Zweifamilienhaus mit stillem Gewerbe, großer Wohnung und schönem Garten



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 65471-229-18ZFH

Wohnfläche 244 m²

Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus teilt sich auf in ein geräumiges Erdgeschoss mit fünf Räumen (Arztpraxis) und eine Maisonettewohnung im Obergeschoss mit ebenfalls 5 Zimmern, großer Sonnenterrasse und schönem Garten mit Außenpool. Das Erdgeschoss ist derzeit als Arztpraxis vermietet und wird weitergeführt. Auf ca. 94 m² befinden sich der Empfangsbereich, vier Behandlungsräume, ein Wartezimmer, zwei WCs und kleinere Abstellräume, sowie der Personalraum inklusive Kochnische. Der Bodenbelag der Praxis besteht aus Fliesen und vereinzelt aus Vinyl-Boden. Der Mietvertrag läuft bis mindestens 2031. Die ca.150 m² große Maisonette-Wohnung teilt sich auf in Obergeschoss und Dachgeschoss. Im OG befinden sich ein geräumiges Wohn- und Esszimmer (ca. 36 m²) mit Zugang zur Terrasse und einer Wendeltreppe zum Garten, eine moderne Küche (ca. 8 m²) und ein gut geschnittenes Arbeitszimmer (ca. 9 m²). Darüber hinaus befindet sich hier ein Duschbad und ein Gäste-WC. Im DG sind drei Schlafzimmer (ca. 12/15/10 m²), ein Abstellraum, ein Heizungsraum und ein Wannen- und Duschbad vorhanden. Alle Bäder sind modern ausgestattet. Die Zimmer der oberen Wohnung sind mit Parkettböden versehen, im Flur und Küchen-Bereich sind Fliesen verlegt. Das Mietverhältnis der oberen Wohnung besteht seit Oktober 2019. Das gesamte Objekt wird über eine Gas-Zentralheizung, unterstützt durch Solarthermie, beheizt. Die Solarzelle befindet sich auf dem Dach und die Therme, sowie der Warmwasserspeicher im Heizungsraum des Dachgeschosses. Über die Terrasse vom Wohnzimmer aus, sowie von der Praxis im Erdgeschoss, gelangt man in den großzügigen Garten mit eingelassenem Außenpool und angelegter Terrasse mit terracottafarbenen Platten. Das Nutzungsrecht am Garten liegt bei der Wohnung. Eine Doppelgarage mit langer Einfahrt, die zusätzliche bis zu vier Außenstellplatzmöglichkeiten bietet, befindet sich rechts neben dem Haus. Die Jahresnettomiete liegt derzeit bei 33.600 EUR. Ab 2026 erhöht sich die Jahresnettomiete wegen der vereinbarten Staffelmiete im EG auf 34.200 EUR. Es ist geplant auch die Wohnungsmiete OG dem Markt anzupassen.

Lage

Das Haus befindet sich in bevorzugter Lage von Holzlar, ca. 8 km östlich des Stadtzentrums von Bonn. In wenigen Kilometern erreicht man den Rhein und das Siebengebirge. Holzlar mit seinen ca. 10.000 Einwohnern grenzt im Norden an Hangelar sowie im Westen an Pützchen und im Südosten an Hoholz. Im Osten von Holzlar befindet sich ein großes Waldgebiet, welches sich mit sportlichen Aktivitäten durch verschiedene Vereine als angenehmes Freizeitangebot darstellt. Vom Objekt aus erreicht man fußläufig verschiedene Einkaufs- sowie Einkahrmöglichkeiten und den öffentlichen Nahverkehr. Neben der intakten Infrastruktur mit Ärzten und Apotheken hat Holzlar gute Naherholungsmöglichkeiten. Über die Bundesstraße B56 ist die nahegelegene Bonner Innenstadt (ca. 6,5 km), sowie Beuel (ca. 5 km) und Stankt Augustin (ca. 0,5 km) in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Ebenso erreicht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, darunter mit einem Direktbus von Holzlar nach Bonn-Zentrum, die nächsten Städte. Hangelar liegt zudem in greifbarer Nähe zum Kölner-Bonner Flughafen (ca. 20 km), der rechtsrheinisch zwischen Bonn und Köln liegt. und dem ICE Bahnhof Siegburg (5,9 km).

Ausstattung

- Zweifamilienhaus mit Arztpraxis im EG und einer Wohneinheit im OG, DG - Vermietet - Duschbad/Wannenbad/Gäste WC - Gas-Zentralheizung - Solarthermie - Sonnenterrasse - Garten - Außenpool - Doppelgarage - vier Außenstellplätze - Außenstellplätze - Nicht unterkellert

Sonstiges

Praxis Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 18.01.2023 gültig bis: 17.01.2033 Endenergiebedarf Wärme: 102.2 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Erdgas LL Solarthermie Energieeffizienzklasse: D Baujahr: 1987 Wohngebäude Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 19.01.2023 gültig bis: 18.01.2033 Endenergiebedarf Wärme: 107.6 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Erdgas LL Solarthermie Energieeffizienzklasse: D Baujahr: 1987

Bilder



