

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN ANWALTSVIERTEL

Wilhelmstraße 58
53111 Bonn, Zentrum



Highlights:

- Zentrales Stadtgrundstück: 238 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 341 m²
- Gepflegter Allgemeinzustand (Baujahr 1900) mit hochwertiger Ausstattung wie Echtholzparkett und doppelt isolierverglasten Fenstern
- **Jahresnettomiete (Soll): ca. 63.300 €**
- **Kaufpreis: 1.450.000 €**

Aufteilung der Wohneinheiten:

Maisonettewohnung (EG/Kanzlei):

- Wohnfläche: ca. 186 m²
- 4 Zimmer, Küche, Diele, 2 Badezimmer
- Zugang zum südlich ausgerichteten Garten

Wohnung (1. Obergeschoss):

- Wohnfläche: ca. 81 m²
- 3 Zimmer, großzügiger Küchenbereich, Marmor-Duschbad
- Weitläufige Sonnenterrasse

Wohnung (2. Obergeschoss):

- Wohnfläche: ca. 73 m²
- 2 Zimmer, Küche mit Dachflächenfenster, Duschbad
- Überdachte Sonnenterrass

Marktanalyse:

- Die zentrale Lage in Bonn-Zentrum bietet hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Nähe zu kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen wie der Bonner Universität, Beethovenhaus und Oper
- Starke Infrastruktur mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie
- Hervorragende Verkehrsanbindung: Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar, ICE-Anschluss sowie Autobahnen A565 und A555 ermöglichen schnelle Verbindungen nach Köln und Düsseldorf
- Hohe Vermietbarkeit durch die attraktive Innenstadtlage

Zukunftsperspektiven:

- Wertsteigerungspotenzial durch die begehrte Innenstadtlage und hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Möglichkeit zur individuellen Nutzung: Vollvermietung als Kapitalanlage oder teilweise Eigennutzung
- Weitere Attraktivitätssteigerung durch die kontinuierliche Stadtentwicklung
- Eventuelle Mietsteigerungspotenziale durch Modernisierungsmaßnahmen oder angepasste Neuvermietung
- Nachhaltige Investition in eine zentrale und infrastrukturell bestens angebundene Wohnimmobilie



Annika Plum Immobilien · In den Fichten 26 ·
32584 Löhne · www.annikaplum.com
Käuferprovision in Höhe von 2,38% inkl. MwSt.

