Bad Honnef

Modernisierte Eigentumswohnung mit Stil – 3 Zimmer, Balkon und ruhige Wohnlage

Objektnummer: 25024018

KAUFPREIS: 340.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 88 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25024018 - 53604 Bad Honnef

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25024018 - 53604 Bad Honnef

Auf einen Blick

Objektnummer	25024018
Wohnfläche	ca. 88 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25024018 - 53604 Bad Honnef

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	23.02.2031

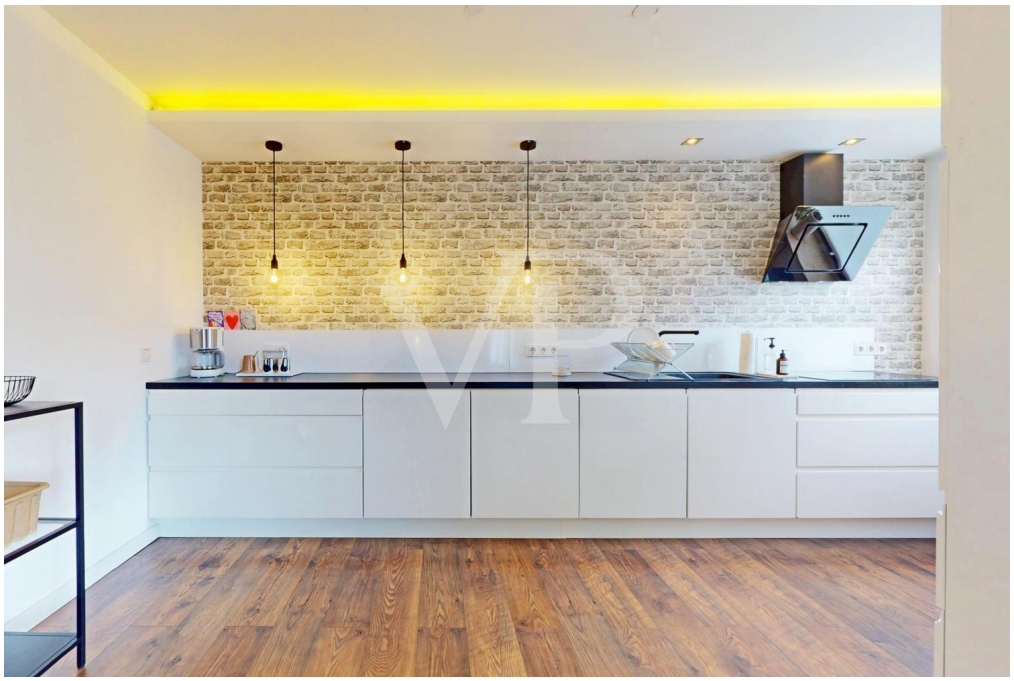
Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	78.57 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25024018 - 53604 Bad Honnef

Die Immobilie

Objektnummer: 25024018 - 53604 Bad Honnef

Die Immobilie

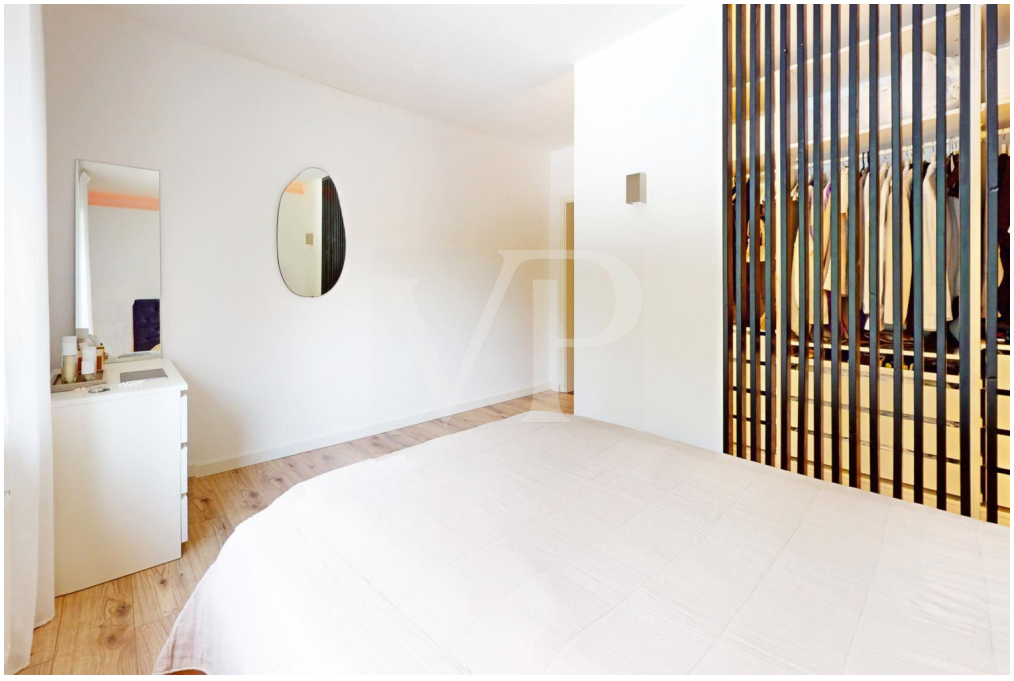


Objektnummer: 25024018 - 53604 Bad Honnef

Die Immobilie

Objektnummer: 25024018 - 53604 Bad Honnef

Die Immobilie



Objektnummer: 25024018 - 53604 Bad Honnef

Die Immobilie

Objektnummer: 25024018 - 53604 Bad Honnef

Ein erster Eindruck

Diese modern gestaltete Eigentumswohnung im Hochparterre überzeugt durch ihre stilvolle Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Wohnlage. Sie bietet auf ca. 88 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die das Besondere suchen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Herzstück der Wohnung ist der helle und weitläufige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum überdachten Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien bei jedem Wetter. Die offene Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verbindet Design mit Funktionalität – perfekt für gesellige Abende mit Familie oder Freunden.

Das Schlafzimmer überzeugt nicht nur durch seine angenehme Größe, sondern auch durch einen begehbaren Kleiderschrank, der viel Stauraum und Komfort bietet. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Abgerundet wird das Raumangebot durch zwei modern ausgestattete Duschbäder – ideal für einen reibungslosen Start in den Tag.

Die Wohnung befindet sich in einer absolut ruhigen Wohngegend mit gepflegtem Umfeld. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität – perfekt für alle, die urbanen Komfort in ruhiger Atmosphäre schätzen.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. In der gemeinschaftlich genutzten Waschküche im Untergeschoss können Waschmaschine und Trockner bequem untergebracht werden. Parkmöglichkeiten stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Objektnummer: 25024018 - 53604 Bad Honnef

Alles zum Standort

Bad Honnef – Das „Rheinische Nizza“ am Fuße des Siebengebirges

Bad Honnef ist eine Stadt im Rhein-Sieg-Kreis, gelegen am südlichen Rand Nordrhein-Westfalens. Die frühere Kurstadt genießt aufgrund ihres ganzjährig milden Klimas den Beinamen „Rheinisches Nizza“.

Geografisch liegt Bad Honnef am östlichen, orographisch rechten Ufer des Rheins, eingebettet zwischen Königswinter und Rheinbreitbach. Am Fuße des Siebengebirges gelegen, markiert die Region den nördlichen Ausläufer des Rheinischen Schiefergebirges und damit den Übergang vom Mittelrhein zum Niederrhein.

Das Stadtgebiet umfasst den südlichen Teil des Naturschutzgebiets und Naturparks Siebengebirge, zu dem auch der Honnefer Stadtwald zählt. Innerhalb dieses Gebiets befinden sich mehrere markante Erhebungen, darunter die Löwenburg, der Himmerich, der Große Breiberg, der Leyberg und der Ölender. Der bekannte Drachenfels mit seinem Gipfel gehört bereits zur Nachbarstadt Königswinter.

Bad Honnef gliedert sich in die Stadtteile Aegidienberg, Stadtmitte, Selhof und Rhöndorf. Der Stadtteil Selhof, erstmals im Jahr 1068 unter dem Namen *Selehova* urkundlich erwähnt, liegt im Süden des Rheintals und grenzt direkt an Rheinbreitbach. Er erstreckt sich in West-Ost-Richtung von der Bundesstraße 42 bis zu den Höhenzügen Zickelburg und Menzenberg sowie in Nord-Süd-Richtung von der Landesstraße 144 bis zum Honnefgraben und dem Grenzwald zu Rheinbreitbach. Eine besondere Sehenswürdigkeit in Selhof ist das Schloss Hagerhof.

Objektnummer: 25024018 - 53604 Bad Honnef

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.2.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 78.57 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25024018 - 53604 Bad Honnef

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com