

Bad Honnef / Rhöndorf

Charm, character & location – a rare find in Bad Honnef-Röhndorf

Property ID: 25024010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 223 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 622 m²

Property ID: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

At a glance

Property ID	25024010	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 223 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1963	Usable Space	ca. 86 m ²
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

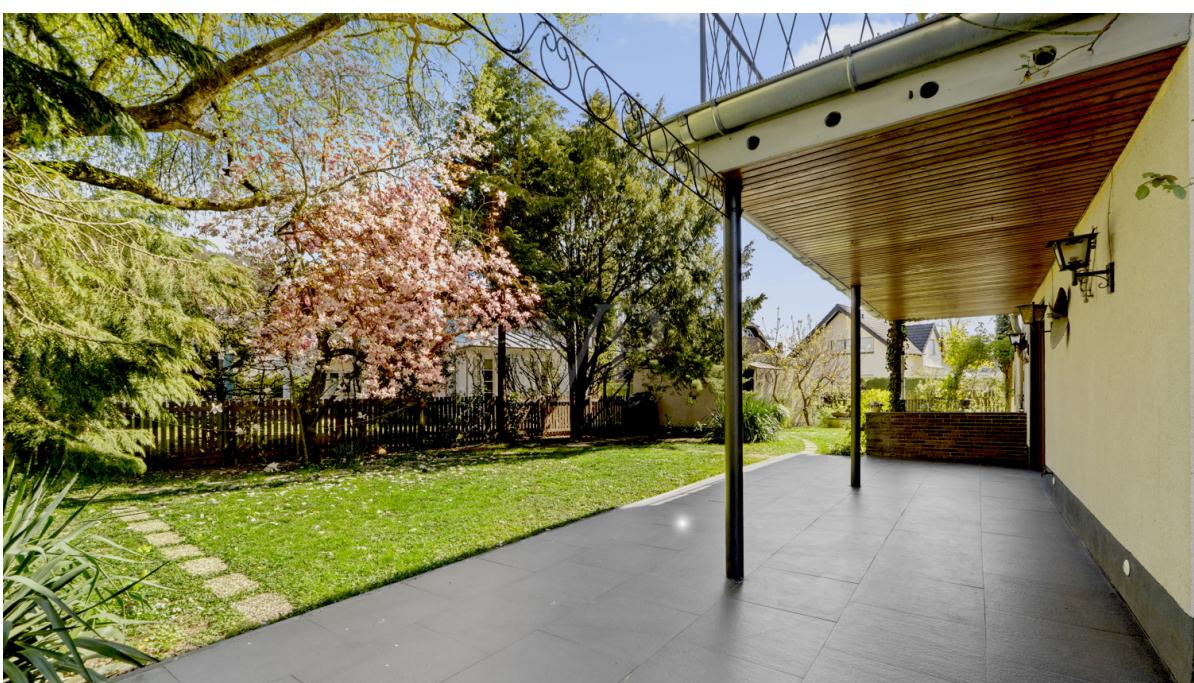
Property ID: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	244.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.04.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

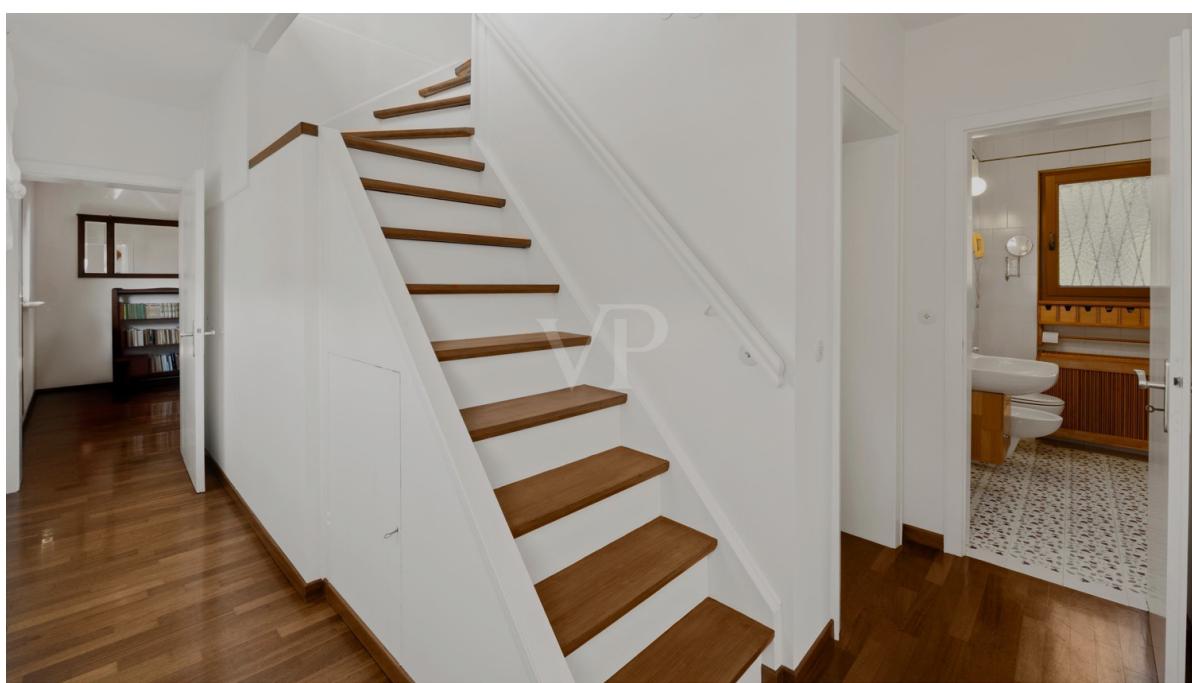
Property ID: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

The property



Property ID: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

The property



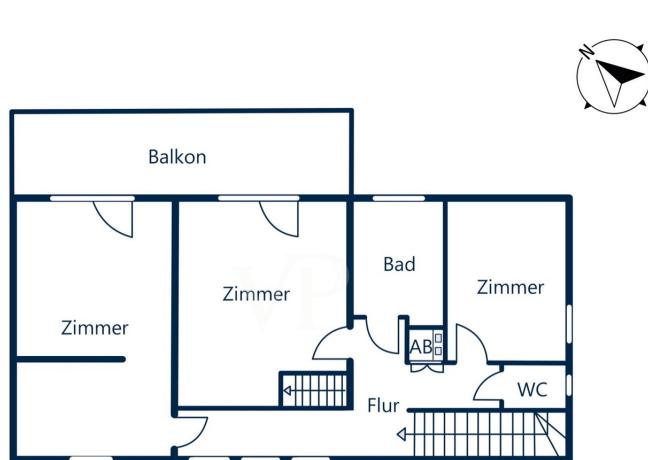
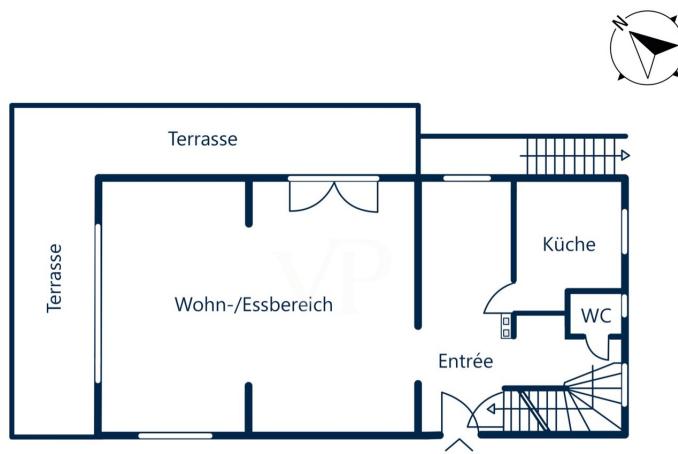
Property ID: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

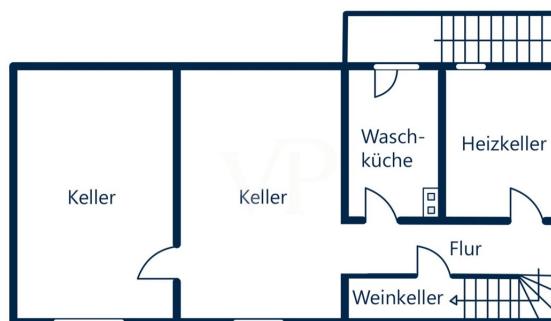
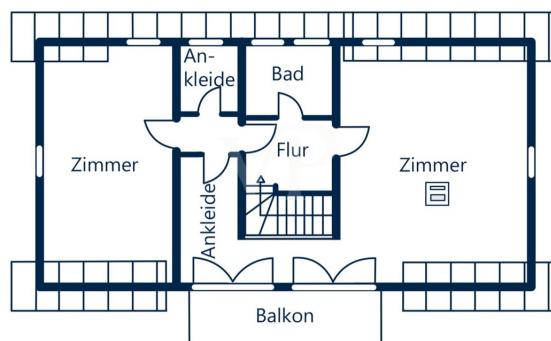
The property



Property ID: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

A first impression

Nestled within an enchanting garden framed by beautiful trees and flowering plants, a magnificent detached house rises, offering approximately 223 m² of living space that exudes a sense of security and elegance. With a total of six rooms, including five inviting bedrooms, this home provides ample space for dreams and memories to be made. Built in 1963, the house has been lovingly maintained and continuously modernized over the years to preserve its character while offering contemporary comforts. Extensive renovations since 1996 have transformed the house into a true gem. The electrical and plumbing systems have been meticulously renewed, while the walls and ceilings are adorned with exquisite Italian stucco plaster. The floors tell a story of style and quality: high-quality Italian tiles grace the ground floor, while the upper and attic floors feature beautiful solid iroko parquet flooring that invites you to linger. In 2007, the old oil heating system was replaced with an efficient gas condensing boiler, and in 2015 an electronic backflow preventer was installed for added comfort and safety. The attic, lovingly renovated and extended in 2016, now features two charming dormer windows, a balcony perfect for romantic sunsets, and an additional bathroom ideal for relaxation. Connections for a small kitchen were thoughtfully installed. The windows, framed in elegant wooden frames and equipped with double glazing, ensure a comfortable atmosphere and security. The bathrooms and guest toilets were also meticulously renovated and now shine with renewed splendor. In 1996, the garden was carefully redesigned when 24 fir trees were felled to create a harmonious landscape. The former swimming pool was transformed in 2017 into an inviting wraparound terrace, perfect for relaxing and enjoying the outdoors. This property impresses not only with its spaciousness and high-end finishes, but also with the meticulous care it has received, guaranteeing a high quality of living. Another highlight is the fiber optic connection, installed in 2023, providing you with the ideal conditions for modern working and high-speed internet. The basement offers ample storage space and creative possibilities, while a garage perfectly complements the offering. Let yourself be captivated by the magic of this exceptional home. A viewing appointment can be arranged at any time to give you a personal impression of all the amenities and attractive location this detached house has to offer.

Property ID: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Details of amenities

Seit 1996 wurden folgende Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt:

Gartenarbeiten:

Fällung von 24 Tannen & Neugestaltung des Gartens

2024: Fällung einer 30 m hohen Libanon-Zeder (Sturmschaden) und einer abgestorbenen Zypresse

Elektroinstallation:

Neuverlegung fast aller Elektroleitungen

Erneuerung des Stromkreisverteilers

Sanitärarbeiten/Sanitärbereich:

Sanierung und Isolierung der Wasserleitungen

Entkernung und Neugestaltung der Badezimmer sowie des Gäste-WCs

Innenausbau:

Entkernung aller Wände und Decken

Neuverputzung mit italienischem Glattstuck-Putz

Entfernung der alten Bodenbeläge

Neue Bodenbeläge: Fliesen im Erdgeschoss und Keller, Parkett im Ober- und Dachgeschoss

Rückbauarbeiten:

Entfernung von zwei nicht mehr benötigten Kaminschächten

Fenster:

Austausch aller Fenster durch Holzrahmen mit Doppel-Isolierglas (Wärmedämmwert 1.1), teilweise einbruchsicher

Heizung & Energie:

2007: Ersatz der Ölheizung durch eine Gas-Brennwertheizung für Heizung und Warmwasser

2015: Einbau einer elektronischen Rückstauklappe

Dachgeschoss:

2016: Komplette Sanierung und Erweiterung mit zwei Gauben, einem Balkon und neuem Badezimmer

(inkl. vorsorglicher Verlegung von Leitungen für eine mögliche Küche)

Außenbereich:

2017: Rückbau des Swimmingpools und Neuanlage einer umlaufenden Terrasse

Internetanschluss:

2023: Glasfaseranschluss

Malerarbeiten:

2024/2025: Aufwendige Malerarbeiten im gesamten Haus

Property ID: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

All about the location

Bad Honnef, oft als das „Nizza am Rhein“ bezeichnet aufgrund seines milden Klimas und der malerischen Lage, bietet eine reizvolle Mischung aus natürlicher Schönheit und städtischer Bequemlichkeit. Eingebettet zwischen Bonn und den sanften Hügeln des Siebengebirges, ist die Stadt ein beliebtes Ziel für Erholung und Outdoor-Aktivitäten, ergänzt durch die Nähe zum Rhein.

Das angebotene Objekt befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Bad Honnef-Röhndorf, eine charmanter Ortsteil am Rhein, welcher sowohl Naturfreunde als auch Stadtliebhaber gleichermaßen begeistert. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, was eine idyllische und familienfreundliche Atmosphäre schafft. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz.

Autofahrer profitieren von einem direkten Zugang über die B42, die eine Verbindung nach Bonn und weiter zur Autobahn A3 bietet. Der öffentliche Nahverkehr ist robust, mit lokalen Busdiensten und regionalen Zugverbindungen an den Bahnhöfen Bad Honnef und Röhndorf, die große Städte entlang des Rheins verbinden. Zusätzlich bietet die lokale Straßenbahnlinie 66 eine malerische Route entlang des Flusses, die nach Bonn und in andere benachbarte Gemeinden führt.

Von Röhndorf führt ein Radweg am Rhein entlang bis nach Bonn. Bad Honnef verfügt über eine reiche Bildungslandschaft und ist Heimat renommierter Einrichtungen wie der Internationalen Hochschule IU, was die Stadt zu einem attraktiven Standort für Studierende macht. Die Infrastruktur der Stadt unterstützt eine hohe Lebensqualität mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsdiensten und lokalen Geschäften, die ihre hohe Kaufkraft widerspiegeln – eine der höchsten in der Region. Ideal für Familien, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Property ID: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com