

Bad Honnef

## Stylishly modernized condominium – 3 rooms, balcony and quiet residential location

Property ID: 25024018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25024018 - 53604 Bad Honnef

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## At a glance

Property ID	25024018
Living Space	ca. 88 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	340.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

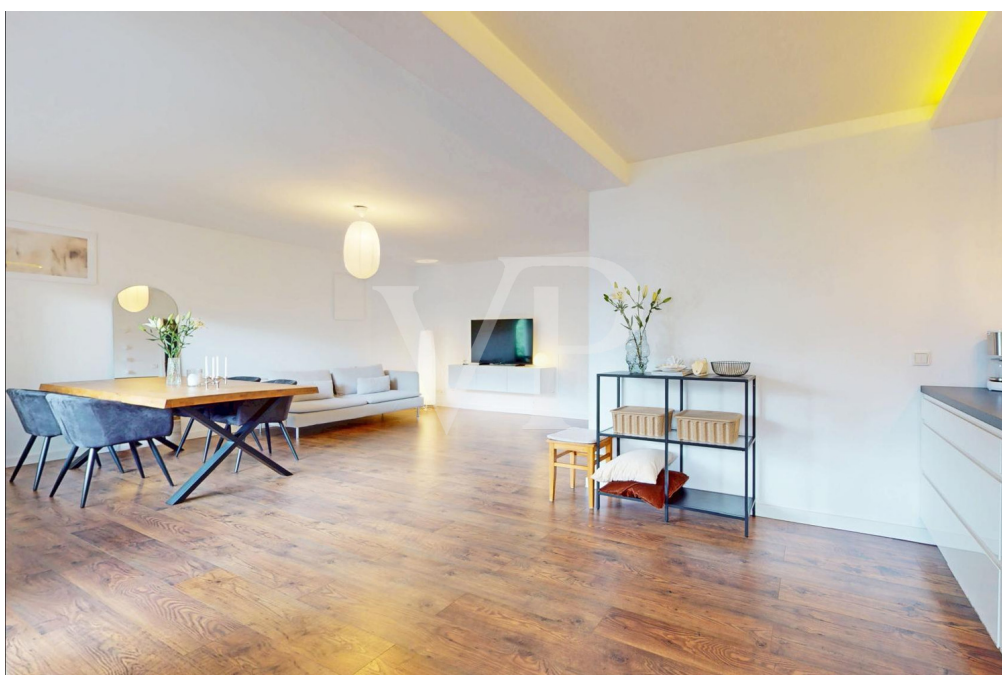
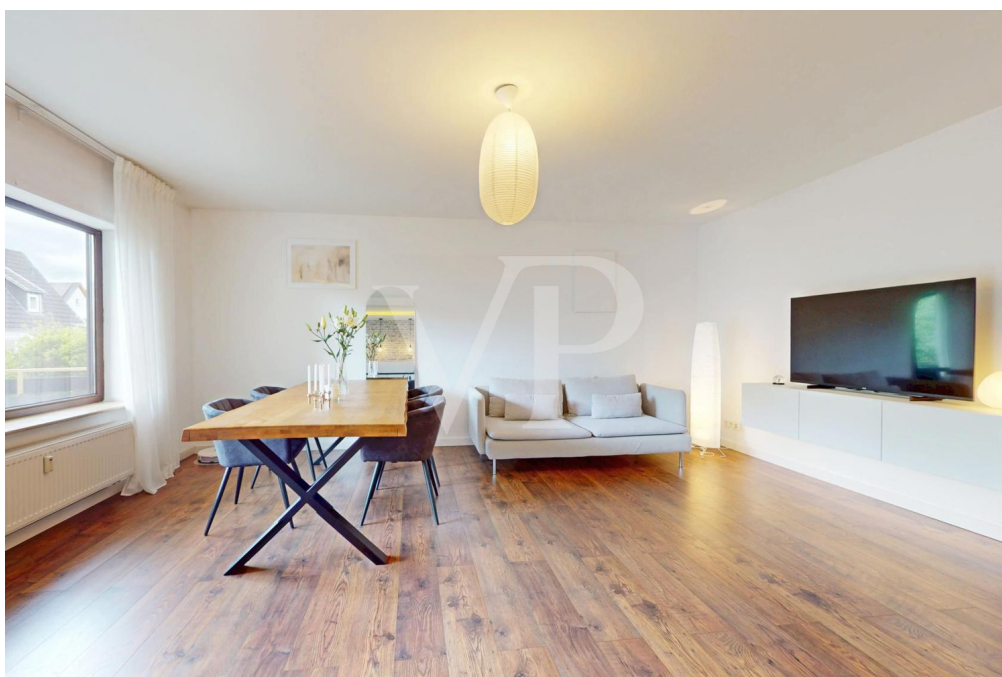
Property ID: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	78.57 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.02.2031	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25024018 - 53604 Bad Honnef

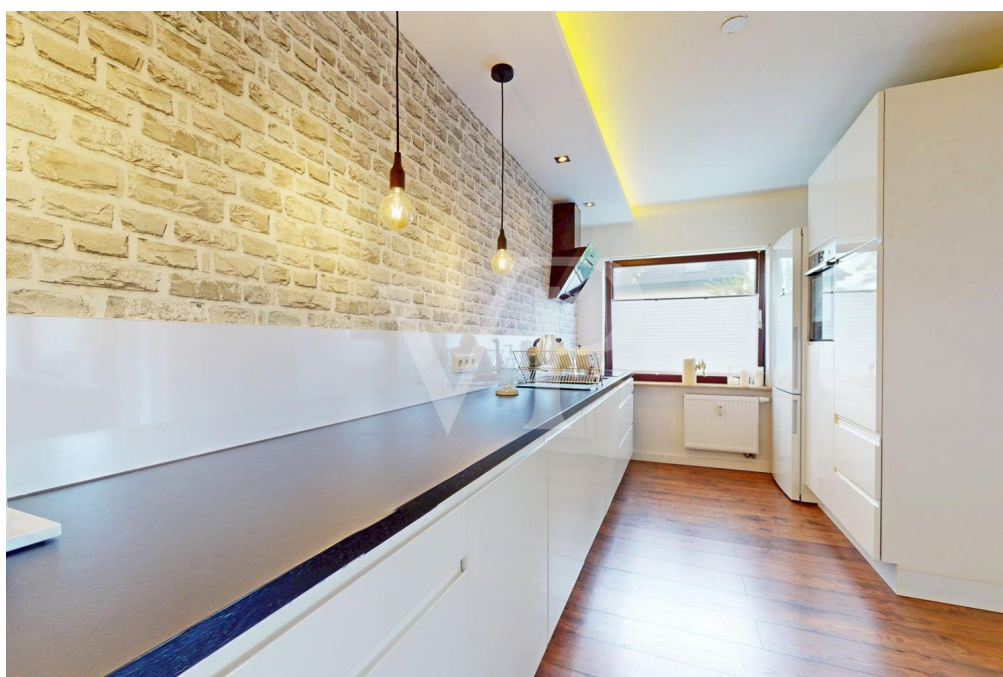
## The property





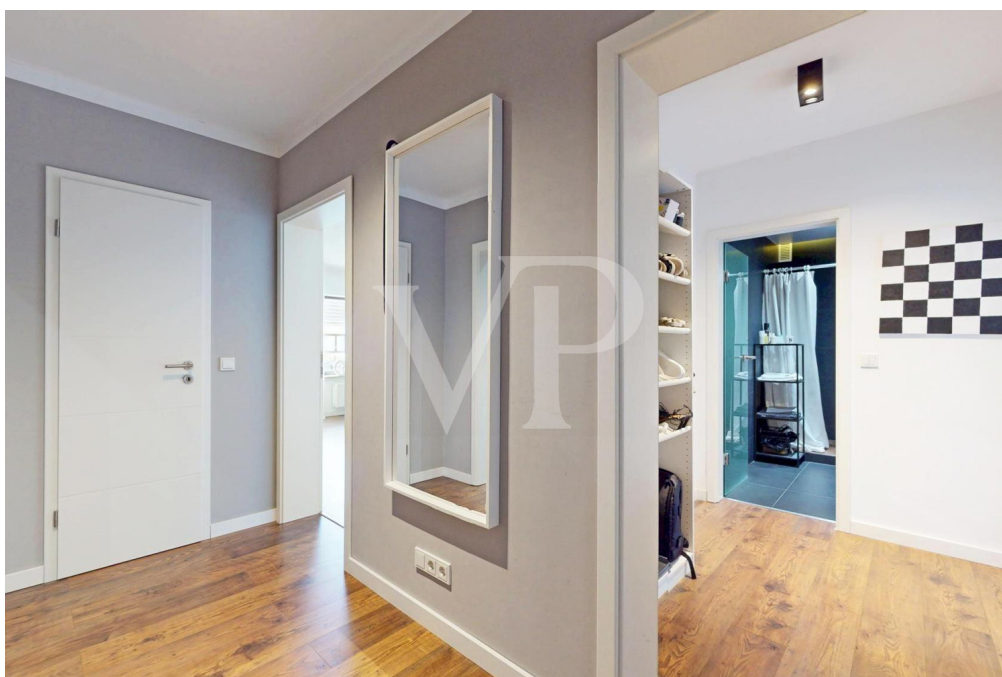
Property ID: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## The property



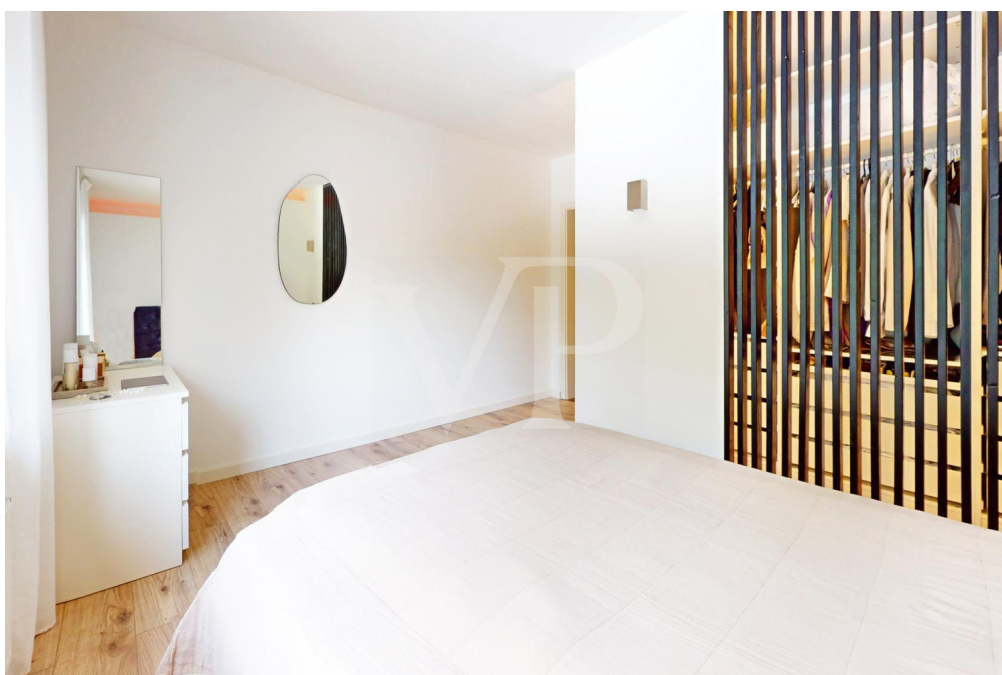
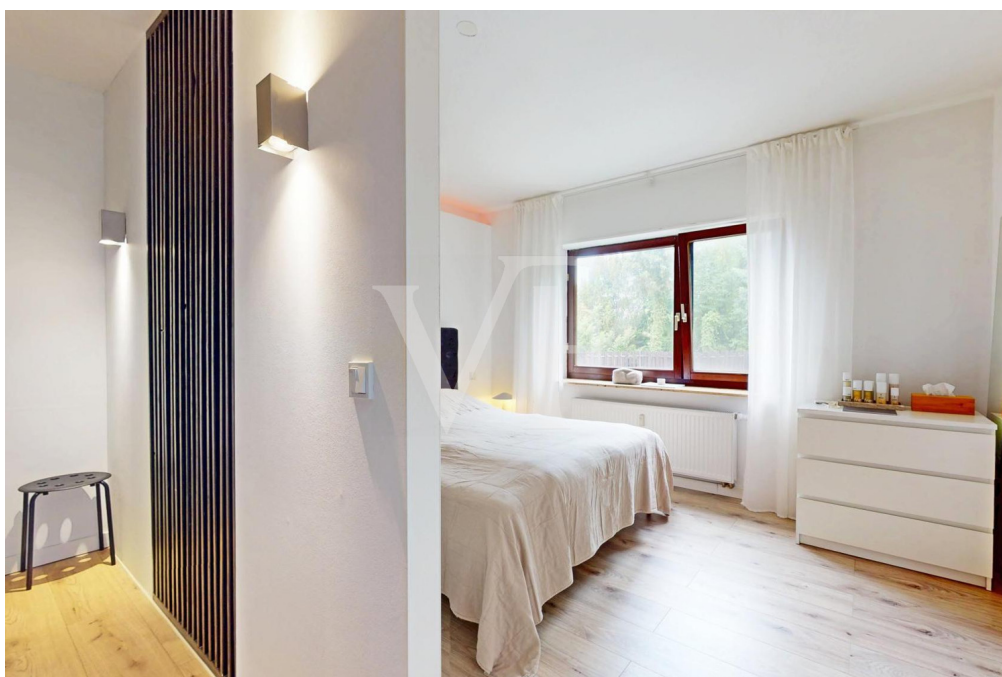
Property ID: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## The property



Property ID: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## The property





Property ID: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## The property



**Property ID: 25024018 - 53604 Bad Honnef**

## A first impression

This modernly designed ground-floor apartment impresses with its stylish furnishings, well-thought-out layout, and quiet residential location. Offering approximately 88 square meters of living space, it provides a comfortable home for couples, small families, or discerning singles seeking something special. Upon entering the apartment, you are greeted by a spacious entrance hall with ample room for a wardrobe and storage. The heart of the apartment is the bright and expansive living/dining area with direct access to the covered balcony – ideal for relaxing outdoors in any weather. The open-plan kitchen features modern fitted units that combine design with functionality – perfect for entertaining family or friends. The bedroom impresses not only with its generous size but also with a walk-in closet offering plenty of storage and comfort. An additional room is ideal as a children's room, guest room, or home office. Two modern shower rooms complete the apartment – perfect for a smooth start to the day. The apartment is situated in an exceptionally quiet and well-maintained residential area. Despite its quiet location, shopping facilities, schools, kindergartens, and public transport are just a few minutes away. The area offers a high quality of life – perfect for those who appreciate urban convenience in a peaceful atmosphere. A private cellar storage room provides additional storage space. A washing machine and dryer can be conveniently located in the shared laundry room in the basement. Parking is available directly in front of the building.

Property ID: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## All about the location

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.

Property ID: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 78.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## 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](mailto:bonn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)