

Bad Honnef / Rhöndorf

## Encanto, carácter y ubicación: un hallazgo poco común en Bad Honnef-Rhöndorf

Número de propiedad: 25024010



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

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 223 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 622 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## De un vistazo

|                      |  |
|----------------------|--|
| Número de propiedad  | 25024010                                       |
| Superficie habitable | ca. 223 m²                                     |
| Habitaciones         | 6  |
| Dormitorios          | 5  |
| Baños                | 2  |
| Año de construcción  | 1963   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | A petición  |
| Casa                           | Casa unifamiliar  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025  |
| Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Espacio utilizable             | ca. 86 m²   |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón               |

Número de propiedad: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## Datos energéticos

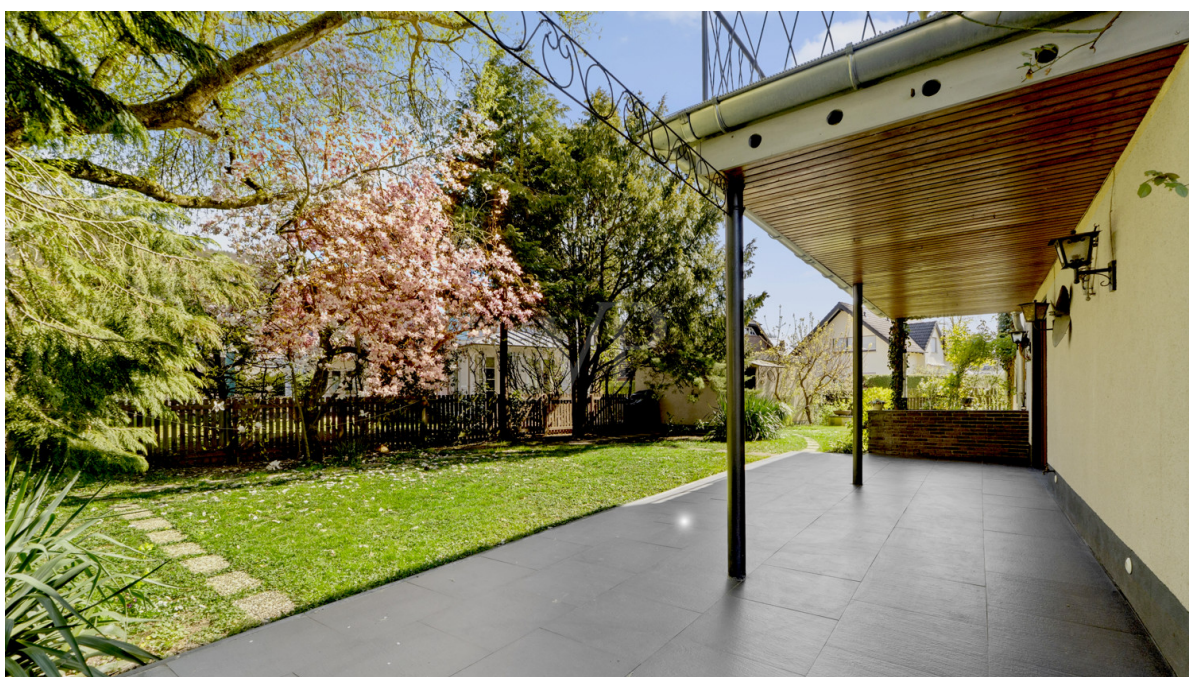
|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 06.04.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|   |                        |
|---|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 244.10 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1963                   |



Número de propiedad: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## La propiedad



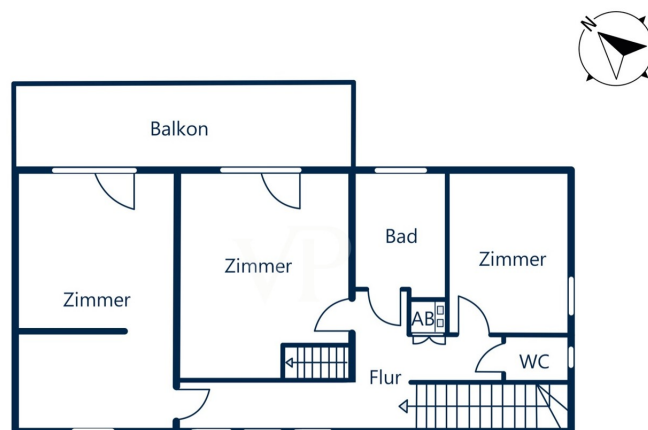
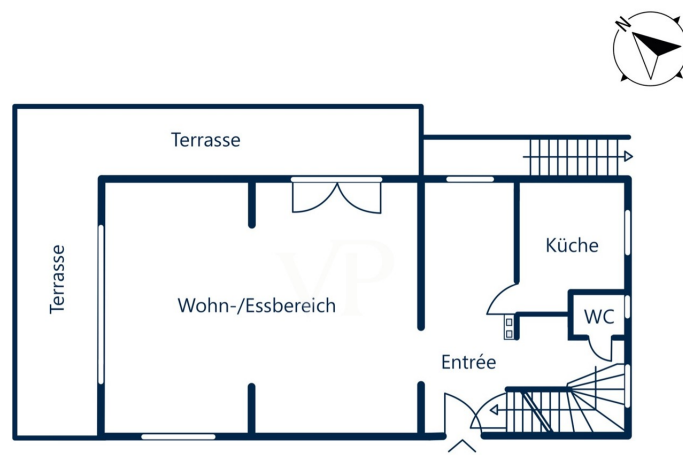
Número de propiedad: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## La propiedad

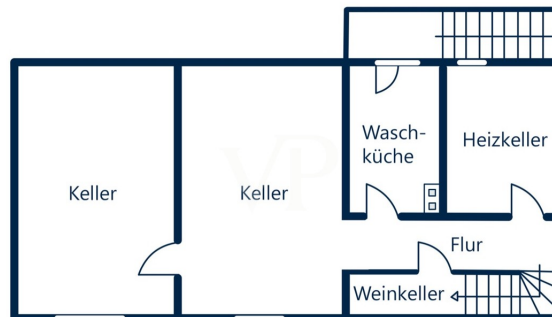
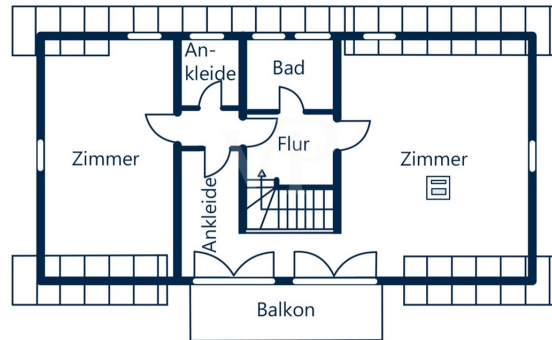


Número de propiedad: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## Una primera impresión

Enclavada en un encantador jardín, enmarcada por hermosos árboles y plantas con flores, se alza una magnífica casa unifamiliar de aproximadamente 223 m² que irradia seguridad y elegancia. Con un total de seis estancias, incluyendo cinco acogedores dormitorios, esta casa ofrece un amplio espacio para crear sueños y recuerdos. Construida en 1963, la casa se ha mantenido con esmero y se ha modernizado continuamente a lo largo de los años para preservar su carácter y ofrecer comodidades contemporáneas. Las extensas renovaciones realizadas desde 1996 la han transformado en una auténtica joya. Los sistemas eléctricos y de fontanería se han renovado meticulosamente, mientras que las paredes y los techos están adornados con un exquisito estuco italiano. Los suelos transmiten estilo y calidad: azulejos italianos de alta calidad adornan la planta baja, mientras que las plantas superior y ático cuentan con un hermoso parquet de iroko macizo que invita a la relajación. En 2007, la antigua calefacción de gasóleo se sustituyó por una eficiente caldera de condensación de gas, y en 2015 se instaló un sistema electrónico de desconexión de flujo para mayor comodidad y seguridad. El ático, renovado y ampliado con esmero en 2016, ahora cuenta con dos encantadoras buhardillas, un balcón perfecto para disfrutar de románticas puestas de sol y un baño adicional ideal para relajarse. Se instalaron cuidadosamente las conexiones para una pequeña cocina. Las ventanas, con elegantes marcos de madera y doble acristalamiento, garantizan un ambiente confortable y seguro. Los baños y aseos de invitados también se renovaron meticulosamente y ahora lucen con renovado esplendor. En 1996, el jardín fue cuidadosamente rediseñado con la tala de 24 abetos para crear un paisaje armonioso. La antigua piscina se transformó en 2017 en una acogedora terraza envolvente, perfecta para relajarse y disfrutar del aire libre. Esta propiedad impresiona no solo por su amplitud y acabados de alta gama, sino también por el cuidado meticuloso que ha recibido, garantizando una alta calidad de vida. Otro punto a destacar es la conexión de fibra óptica, instalada en 2023, que le proporciona las condiciones ideales para trabajar de forma moderna e internet de alta velocidad. El sótano ofrece amplio espacio de almacenamiento y posibilidades creativas, mientras que un garaje complementa a la perfección la oferta. Déjese cautivar por la magia de esta excepcional casa. Puede concertar una visita en cualquier momento para que conozca personalmente todas las comodidades y la atractiva ubicación que ofrece esta casa unifamiliar.

Número de propiedad: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## Detalles de los servicios

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 einbruchssicher

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



Número de propiedad: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## Todo sobre la ubicación

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-Rhöndorf, 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 Rhöndorf, 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 Rhöndorf 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.

Número de propiedad: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 244.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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