

Bad Honnef

# Opportunité d'investissement intéressante à Bad Honnef - Immeuble de rapport entièrement loué dans un quartier résidentiel prisé

CODE DU BIEN: 24024029



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

PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 373 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 535 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24024029
Surface habitable	ca. 373 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	14
Salles de bains	7
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	990.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.03.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	115.70 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1965



CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La propriété





CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La propriété



CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La propriété





CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La propriété





CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La propriété



CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La propriété





CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La propriété





CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef**

## Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité d'investissement attrayante : une maison de ville bien entretenue, construite en 1965, située dans un quartier calme et central. Avec une surface habitable généreuse d'environ 373 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 535 m<sup>2</sup>, cette propriété offre non seulement un espace confortable, mais aussi un excellent potentiel de revenus locatifs stables. La maison comprend actuellement sept appartements bien loués, un garage et deux places de parking, générant un revenu locatif net annuel de 48 300 €. Le rez-de-chaussée et le premier étage abritent chacun un appartement de deux pièces d'une surface habitable d'environ 56 m<sup>2</sup>. Le sous-sol comprend un autre appartement de deux pièces d'environ 64 m<sup>2</sup> avec accès à un agréable jardin. Le dernier étage comprend également deux appartements de deux pièces, d'une surface respective d'environ 44 m<sup>2</sup> et 41 m<sup>2</sup>. Chaque appartement dispose d'un balcon et d'une cave. Tous les logements sont actuellement loués, vous permettant de percevoir des revenus immédiatement. Ces dernières années, les salles de bains, les sols et la plupart des fenêtres ont été rénovés et remplacés. Les appartements, lumineux et accueillants, offrent un cadre de vie agréable. Commerces, transports en commun et loisirs se trouvent à proximité immédiate, garantissant une excellente qualité de vie. En résumé, cet immeuble représente une opportunité exceptionnelle pour les investisseurs à la recherche d'un bien solide et rentable. Saisissez cette chance de participer à un marché immobilier dynamique et de bénéficier des revenus locatifs stables de ce bien attractif. Nous sommes à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations ou organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef**

## Tout sur l'emplacement

Bad Honnef, wegen seines milden Klimas und seiner malerischen Lage oft als „Nizza am Rhein“ bezeichnet, bietet eine reizvolle Mischung aus Naturschönheit und städtischer Annehmlichkeit. 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.

Autofahrer profitieren von der direkten Anbindung über die B42 nach Bonn und weiter zur Autobahn A3. Der öffentliche Personennahverkehr ist mit lokalen Buslinien und regionalen Zugverbindungen an den Bahnhöfen Bad Honnef und Rhöndorf, die die größeren Städte entlang der Rheinschiene verbinden, gut ausgebaut. Darüber hinaus bietet die Straßenbahnlinie 66 eine malerische Strecke entlang des Rheins nach Bonn und in die Nachbargemeinden.

Bad Honnef verfügt über ein reichhaltiges Bildungsangebot und ist Standort renommierter Einrichtungen wie der Internationalen Fachhochschule IU, was die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für Studierende macht. Die Infrastruktur der Stadt unterstützt eine hohe Lebensqualität mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsdienstleistungen und lokalen Geschäften, die die hohe Kaufkraft widerspiegeln - eine der höchsten in der Region.

Die Freizeitmöglichkeiten in Bad Honnef sind vielfältig. Die Stadt ist ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Ausflüge ins Siebengebirge mit seinen üppigen Wäldern und historischen Stätten wie der Löwenburg. Die Insel Grafenwerth, ein beliebtes Naherholungsgebiet, bietet mit Bademöglichkeiten und Tennisplätzen ein ideales Naherholungsgebiet.

Das kulturelle und gesellschaftliche Leben in Bad Honnef ist lebendig, mit verschiedenen Veranstaltungsorten wie dem neu renovierten Kurhaus, das eine Vielzahl von Veranstaltungen und Funktionen beherbergt. Die Stadt verfügt auch über eine reichhaltige Café- und Gastronomieszene, die von gemütlichen Bistros bis hin zu gehobenen Restaurants reicht.



**CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.3.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**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.

**CODE DU BIEN: 24024029 - 53604 Bad Honnef**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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