

Bad Honnef / Rhöndorf

# Charme, caractère et emplacement – une perle rare à Bad Honnef-Rhöndorf

CODE DU BIEN: 25024010



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 622 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

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

**CODE DU BIEN: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25024010                      |
| Surface habitable      | ca. 223 m²                    |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1963                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | Sur demande                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 86 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon               |

CODE DU BIEN: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 244.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1963                      |

CODE DU BIEN: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## La propriété



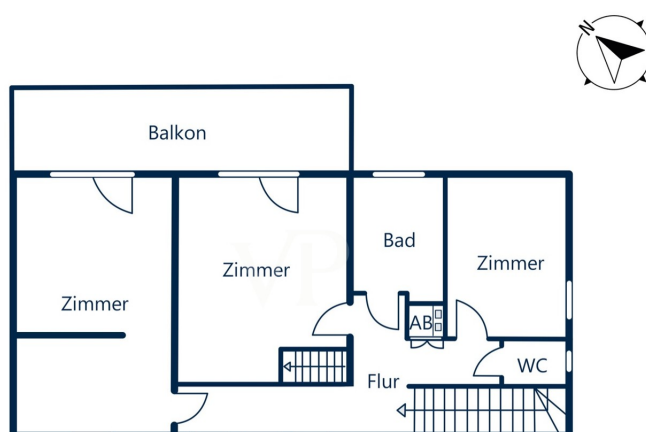
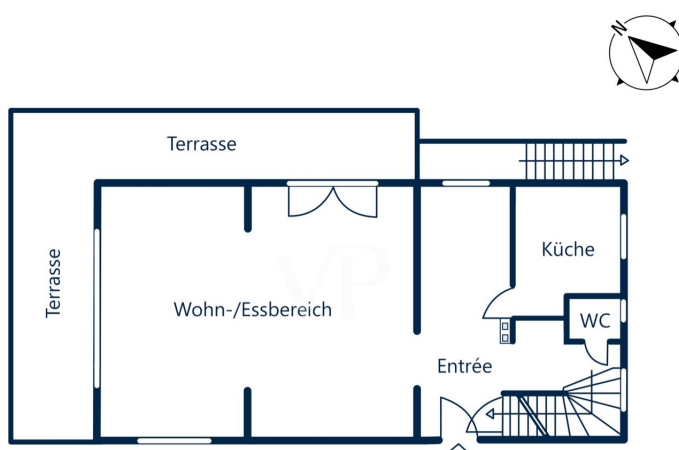
CODE DU BIEN: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

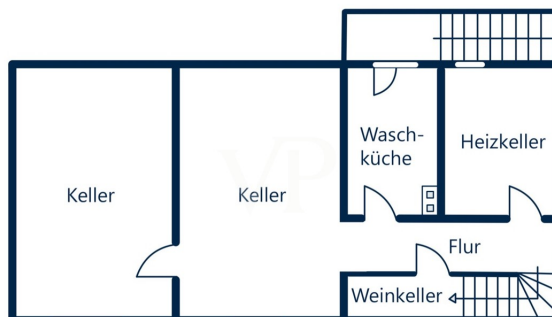
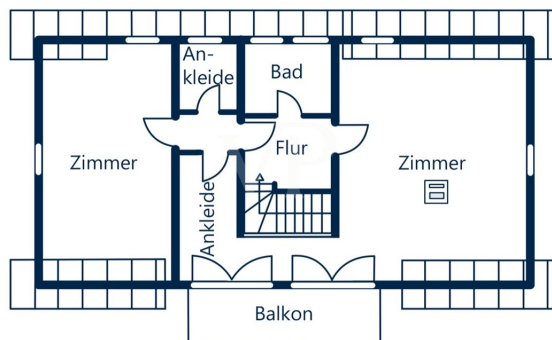
## La propriété



CODE DU BIEN: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf**

## Une première impression

Nichée au cœur d'un jardin enchanteur, bordé d'arbres magnifiques et de plantes fleuries, une superbe maison individuelle offre environ 223 m<sup>2</sup> de surface habitable, empreinte de sécurité et d'élégance. Avec six pièces au total, dont cinq chambres accueillantes, cette demeure offre un espace généreux propice à la création de rêves et de souvenirs. Construite en 1963, la maison a été entretenue avec soin et modernisée au fil des ans afin de préserver son caractère tout en offrant un confort contemporain. D'importantes rénovations, entreprises depuis 1996, ont transformé la maison en un véritable joyau. Les systèmes électriques et de plomberie ont été méticuleusement rénovés, tandis que les murs et les plafonds sont ornés d'un somptueux stuc italien. Les sols témoignent d'un style et d'une qualité exceptionnels : des carreaux italiens haut de gamme habillent le rez-de-chaussée, tandis que les étages supérieurs et le grenier sont revêtus d'un magnifique parquet massif en iroko qui invite à la détente. En 2007, l'ancien système de chauffage au fioul a été remplacé par une chaudière à condensation au gaz performante, et en 2015, un dispositif anti-retour électronique a été installé pour un confort et une sécurité accrus. Le grenier, rénové et agrandi avec soin en 2016, offre désormais deux charmantes lucarnes, un balcon idéal pour admirer de romantiques couchers de soleil et une salle de bain supplémentaire propice à la détente. Les raccordements pour une kitchenette ont été judicieusement intégrés. Les fenêtres, encadrées d'élégants châssis en bois et équipées de double vitrage, garantissent confort et sécurité. Les salles de bain et les toilettes invités ont également été rénovées avec minutie et resplendissent de mille feux. En 1996, le jardin a été repensé avec soin, avec l'abattage de 24 sapins pour créer un paysage harmonieux. L'ancienne piscine a été transformée en 2017 en une accueillante terrasse panoramique, parfaite pour se détendre et profiter du plein air. Cette propriété impressionne non seulement par ses volumes généreux et ses finitions haut de gamme, mais aussi par le soin méticuleux dont elle a bénéficié, garantissant un confort de vie optimal. Autre atout : la connexion fibre optique, installée en 2023, qui offre des conditions idéales pour le télétravail et un accès internet haut débit. Le sous-sol offre un vaste espace de rangement et de nombreuses possibilités d'aménagement, tandis qu'un garage complète parfaitement ce bien. Laissez-vous charmer par cette demeure d'exception. Une visite peut être organisée à tout moment pour vous permettre de découvrir par vous-même tous les atouts et le cadre privilégié de cette maison individuelle.

**CODE DU BIEN: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

## 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)