

**Bad Honnef / Selhof**

# Privatsphäre, Ruhe und ein Blick, der begeistert!

**CODE DU BIEN: 26480001**



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

**PRIX D'ACHAT: 760.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 897 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof**

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

**CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26480001	Prix d'achat	760.000 EUR
Surface habitable	ca. 152 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1981		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	246.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.01.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

## La propriété



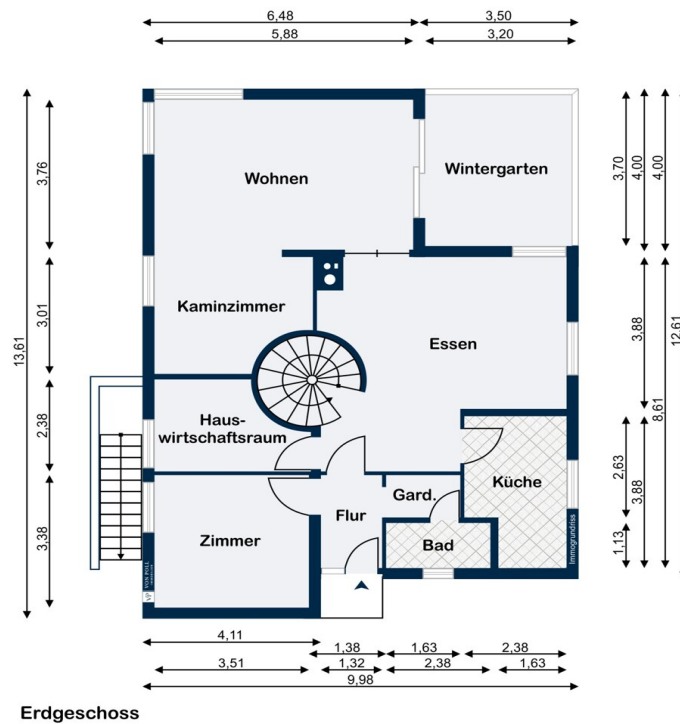
**CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof**

## La propriété

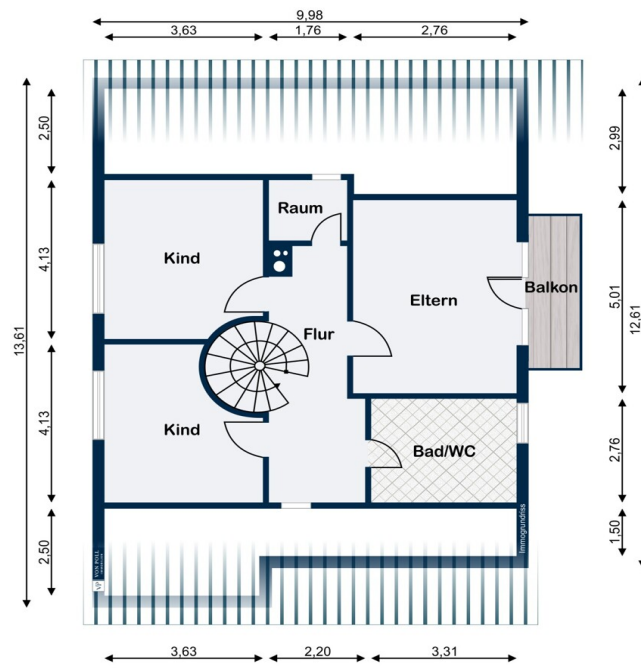


CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

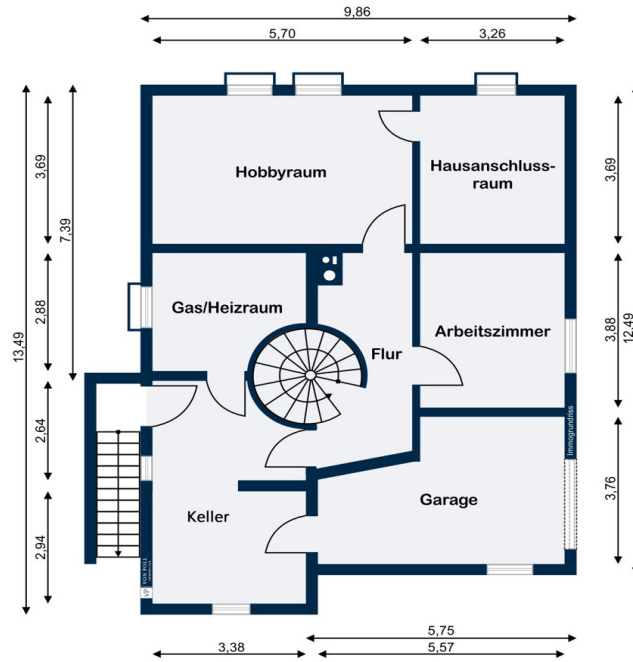
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof**

## Une première impression

In exponierter Aussichtslage von Bad Honnef-Selhof, eingebettet in ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld, präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als architektonisch durchdachtes Zuhause mit besonderem Weitblick. Auf einem ca. 897 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich eine Wohnfläche von rund 152 m<sup>2</sup>, verteilt auf sieben Zimmer – großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und mit beeindruckender Blickbeziehung über das Rheintal.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die klare Raumstruktur spürbar. Das Erdgeschoss empfängt mit einem funktionalen Entrée und führt in ein kleines, helles Tageslichtbad mit Dusche sowie in ein ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Blick in den Garten – ideal als Gäste-, Arbeits- oder ebenerdiger Rückzugsraum.

Herzstück dieser Ebene ist der offen gestaltete Essbereich, der fließend in das Raumkonzept integriert ist und an eine separate, geschlossene Küche angrenzt. Von hier aus eröffnet sich bereits ein erster, atmosphärischer Ausblick über das Rheintal – eine Szenerie, die je nach Tageszeit in wechselndem Licht erscheint. Ein architektonisches Highlight bildet die elegant geschwungene, integrierte Treppe, die als skulpturales Element die Ebenen miteinander verbindet.

Ein flexibel nutzbarer Raum – derzeit als Hauswirtschaftsraum konzipiert – bietet Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Den Abschluss des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohnbereich mit behaglicher Kaminecke. Großzügige Fensterflächen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum und führt direkt auf die Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Dieser präsentiert sich als grüne Oase mit hoher Privatsphäre und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort. Zwei gut geschnittene Kinderzimmer bieten ideale Voraussetzungen für Familie oder Gäste. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon – ein Ort, der den unverbaubaren Weitblick über das Rheintal eindrucksvoll inszeniert und zu stillen Momenten über den Dächern der Region einlädt. An beiden Seiten der Etage befinden sich durchgehende Drepel, die sich über die gesamte Länge der Dachschrägen erstrecken und großzügigen, nutzbaren Stauraum schaffen. Ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie eine praktische Abstellkammer komplettieren diese Etage.

Das Untergeschoss überzeugt durch seine Großzügigkeit und vielseitige Nutzbarkeit. Neben einem wohnlich ausgebauten Raum mit normalen Tageslichtverhältnissen, der sich ideal als Büro oder Arbeitszimmer eignet, steht ein großer Hobbyraum zur Verfügung, der vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten bietet – sei es für Fitness, Kreativarbeit oder als Rückzugsort für individuelle Interessen. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei klassische Kellerräume mit zusätzlichem Stauraum, einen separaten Hausanschlussraum sowie einen Heizungskeller. Ein besonderer Komfort ist der direkte Zugang zur Garage, der kurze Wege und eine alltagstaugliche Verbindung zwischen Haus und Fahrzeug ermöglicht, sowie ein zusätzlicher direkter Gartenzugang, der diese Etage auch unmittelbar mit dem Außenbereich verbindet.

Auch das Grundstück überzeugt durch seine Großzügigkeit: Eine lange Auffahrt führt zum Haus und endet in einem erweiterten Vorplatzbereich vor der Garage, der komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge bietet.

Dieses Anwesen verbindet architektonische Eigenständigkeit mit funktionaler Großzügigkeit und einer der eindrucksvollsten Aussichtslagen am Rhein – ein Domizil für anspruchsvolle Käufer, die Lagequalität, Raumvielfalt und eine besondere Wohnatmosphäre zu schätzen wissen.

**CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in begehrter Wohnlage von Bad Honnef-Selhof, einem ruhigen und gewachsenen Ortsteil in attraktiver Höhenlage nahe dem Rhein. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Einfamilienhausbebauung, viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Bundesstadt Bonn.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die B42 besteht eine schnelle Verbindung nach Bonn sowie zur Autobahn A3 in Richtung Köln und Frankfurt. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut – Buslinien, die Bahnhöfe Bad Honnef und Rhöndorf sowie die Straßenbahnlinie 66 entlang des Rheins gewährleisten eine komfortable Anbindung in die umliegenden Städte. Ein gut ausgebauter Radweg entlang des Rheins ergänzt das Mobilitätsangebot zusätzlich.

Bad Honnef, häufig als „Nizza am Rhein“ bezeichnet, liegt malerisch zwischen Rhein und Siebengebirge und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Die Stadt überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und einer überdurchschnittlichen Kaufkraft.

Besonders hervorzuheben ist das breit gefächerte Bildungsangebot: Mehrere Grundschulen im Stadtgebiet – darunter die Theodor-Weinz-Gemeinschaftsgrundschule, die Löwenburgschule mit Standorten in Rommersdorf und Rhöndorf, die Montessori-Grundschule mit inklusivem Konzept sowie die St. Martinus-Schule – bieten eine wohnortnahe Grundschulbildung. Im weiterführenden Bereich stehen mit dem staatlichen Siebengebirgsgymnasium und der St. Josef Realschule klassische Schulformen zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch

das private Gymnasium Schloss Hagerhof mit Realschulzweig und Internat, das nach den Prinzipien der Montessori-Pädagogik unterrichtet und neben einer fundierten akademischen Ausbildung auch Schwerpunkte in den Bereichen Sport, Musik und Persönlichkeitsentwicklung setzt.

Dieses vielfältige Schul- und Bildungsangebot – von der Grundschule bis zum Abitur, inklusive privater und international ausgerichteter Einrichtungen – unterstreicht die Attraktivität Bad Honnefs als Wohnstandort für Familien mit Kindern jeden Alters.

**CODE DU BIEN: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof**

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof**

## 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)