

Bad Honnef / Rhöndorf

Báj, karakter és elhelyezkedés – ritka kincs Bad Honnef-Rhöndorfban

VP azonosító: 25024010



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 223 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 622 m²

VP azonosító: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Áttekintés

VP azonosító	25024010	Vételár	Érdeklodésre
Hasznos lakótér	ca. 223 m ²	Ház	Családi ház
Szobák	6	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	5	Modernizálás / felújítás	2025
Fürdoszobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1963	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 86 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

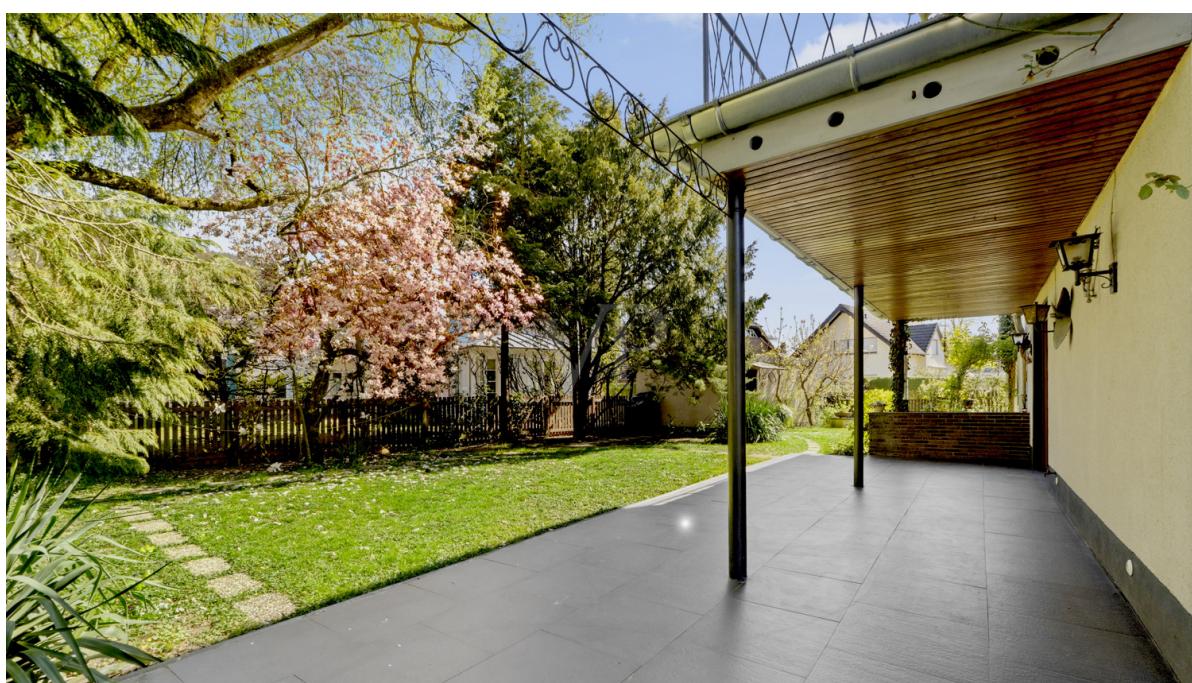
VP azonosító: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	244.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.04.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Az ingatlan



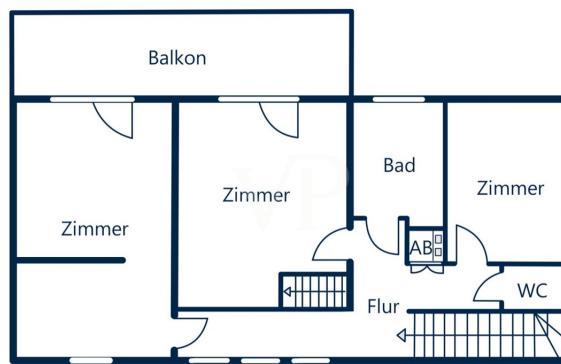
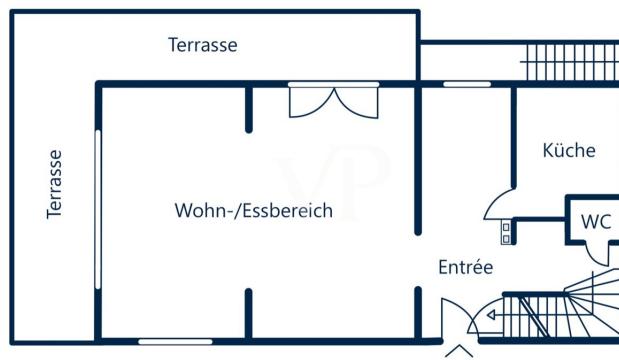
VP azonosító: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

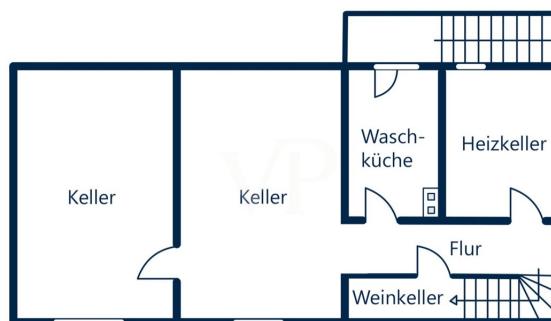
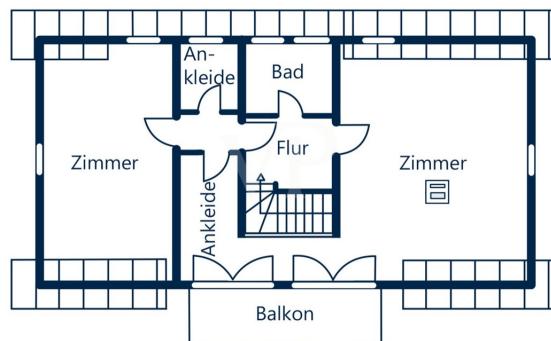
Az ingatlan



VP azonosító: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Az elso benyomás

Egy gyönyörű fákkal és virágos növényekkel szegélyezett, elbuvölo kertben egy csodálatos családi ház emelkedik, amely körülbelül 223 m² lakóteret kínál, biztonságot és eleganciát árasztva. Összesen hat szobájával, köztük öt hívogató hálószobájával ez az otthon boséges teret biztosít az álmok és az emlékek megörökítéséhez. Az 1963-ban épült házat az évek során szeretettel karbantartották és folyamatosan modernizálták, hogy megorizze jellegét, miközben modern kényelmet kínál. Az 1996 óta tartó átfogó felújítások igazi gyöngyszemmé tették a házat. Az elektromos és vízvezeték-rendszereket aprólékosan felújították, a falakat és a mennyezetet pedig gyönyörű olasz stukkóvakolat díszíti. A padlóburkolatok a stílusról és a minőségről mesélnek: a földszinten kiváló minőségi olasz csempék díszítik, míg az emeleten és a tetőterben gyönyörű, tömör iroko parketta található, amely csábít egy kis időtöltésre. 2007-ben a régi olajfutási rendszert egy hatékony gázkondenzációs kazánra cserélték, 2015-ben pedig egy elektronikus visszafolyásgátlót szereltek be a nagyobb kényelem és biztonság érdekében. A 2016-ban gondosan felújított és kibovített padlás két bájos tetőablakkal, egy romantikus naplementékhez tökéletes erkélyvel és egy további, pihenésre alkalmas fürdőszobával rendelkezik. A kis konyha csatlakozásait gondosan beépítették. Az elegáns fa keretekbe foglalt és dupla üvegezésű ablakok kényelmes légkört és biztonságot nyújtanak. A fürdőszobákat és a vendégmosdókat is aprólékosan felújították, és most megújult pompájukban ragyognak. 1996-ban a kertet gondosan áttervezték, amikor 24 fenyofát vágottak ki, hogy harmonikus tájat hozzanak létre. Az egykori úszómedencét 2017-ben egy hívogató, körbefutó terasszá alakították át, amely tökéletes a pihenésre és a szabadban való tartózkodásra. Ez az ingatlan nemcsak tágasságával és igényes kidolgozásával nyugoz le, hanem a gondos gondoskodással is, amely garantálja a magas életminoséget. További fénypont a 2023-ban telepített optikai kábeles kapcsolat, amely ideális feltételeket biztosít a modern munkavégzéshez és a nagy sebességi internethöz. Az alagsor boséges tárolóhelyet és kreatív lehetőségeket kínál, míg a garázs tökéletesen kiegészíti a kínálatot. Hagyja, hogy magával ragadja ennek a kivételes otthonnak a varázsa. Megtekintési időpont egyeztetése bármikor lehetséges, hogy személyes benyomást szerezzen a családi ház összes szolgáltatásáról és vonzó elhelyezkedéséről.

VP azonosító: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Részletes felszereltség

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 einbruchsicher

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

VP azonosító: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Minden a helyszínrol

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-Röhndorf, 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.

VP azonosító: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.10 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com