

**Bad Honnef**

## Interessante opportunità di investimento a Bad Honnef - Casa plurifamiliare completamente affittata in una popolare zona residenziale

*Codice oggetto: 24024029*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 373 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 535 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 24024029    |
| Superficie netta    | ca. 373 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 14          |
| Bagni               | 7           |
| Anno di costruzione | 1965        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 990.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone                                  |

Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 115.70 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.03.2030    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                                |



Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

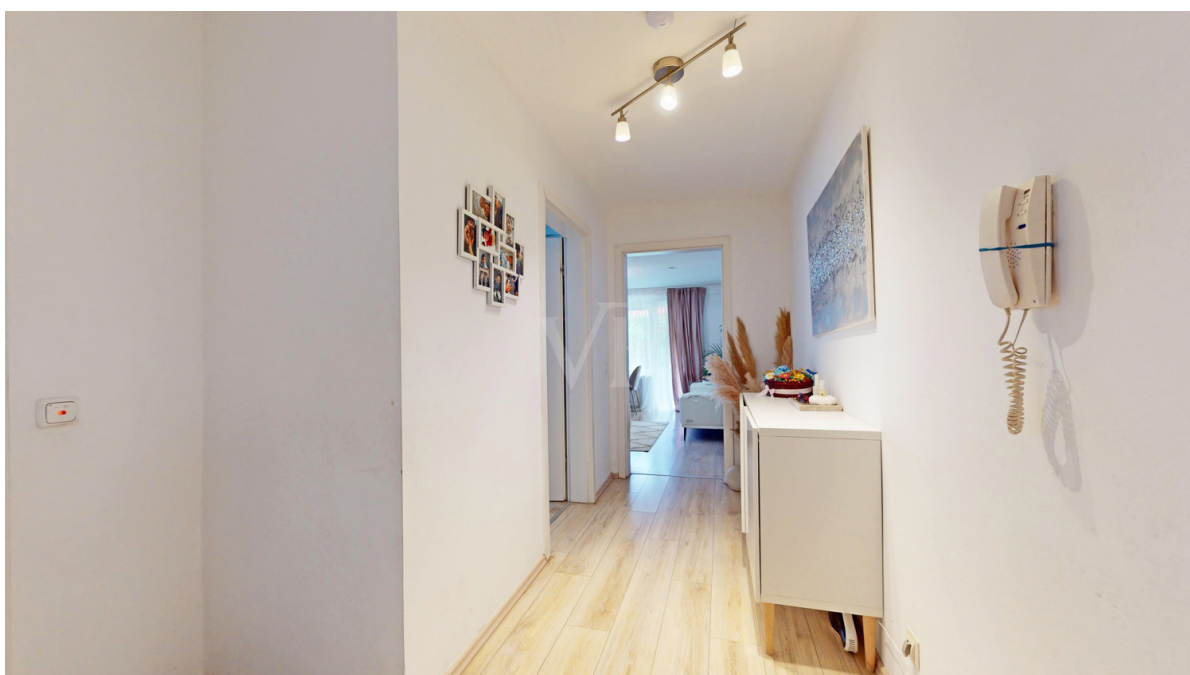
## La proprietà





Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La proprietà



Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La proprietà





Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La proprietà





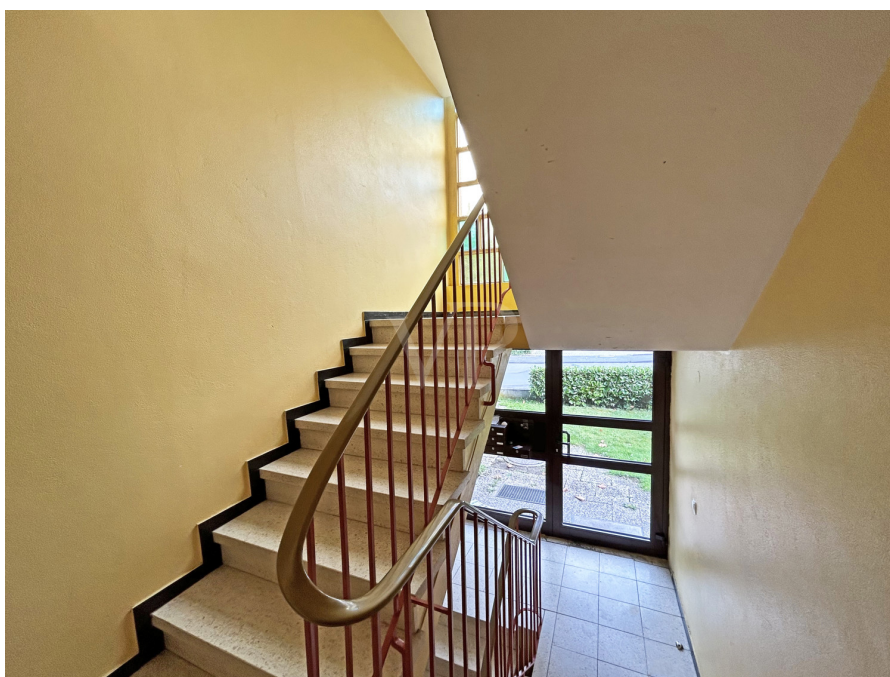
Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La proprietà



Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La proprietà





Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La proprietà





Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## La proprietà



Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## Una prima impressione

Benvenuti a questa interessante opportunità di investimento: una casa plurifamiliare ben tenuta, costruita nel 1965, in una posizione tranquilla ma centrale. Con un'ampia superficie abitabile di circa 373 m<sup>2</sup> e un terreno di circa 535 m<sup>2</sup>, questa proprietà offre non solo ampi spazi, ma anche un ottimo potenziale per una rendita da locazione stabile. La casa plurifamiliare comprende attualmente sette appartamenti ben affittati, un garage e due posti auto, generando un reddito netto annuo di 48.300 €. Il piano terra e il primo piano ospitano ciascuno bilocali con una superficie abitabile di circa 56 m<sup>2</sup>. Il piano seminterrato ospita un altro bilocale di circa 64 m<sup>2</sup> con accesso a un grazioso giardino. L'ultimo piano ospita anche due bilocali, rispettivamente di circa 44 m<sup>2</sup> e 41 m<sup>2</sup>. Ogni appartamento dispone di un balcone e di una cantina. Tutte le unità sono attualmente affittate, consentendo di iniziare a generare reddito immediatamente. Negli ultimi anni, tutti i bagni, i pavimenti e la maggior parte delle finestre sono stati ristrutturati e sostituiti in diverse occasioni. Gli appartamenti sono luminosi e accoglienti, offrendo agli inquilini un ambiente di vita piacevole. Negozi, trasporti pubblici e attività ricreative sono nelle immediate vicinanze, garantendo un'elevata qualità della vita. Nel complesso, questo condominio offre un'eccellente opportunità per gli investitori alla ricerca di un immobile solido e redditizio. Approfittate di questa opportunità per entrare a far parte di un mercato immobiliare fiorente e beneficiare del reddito da locazione stabile di questo attraente immobile. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita in qualsiasi momento!



**Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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