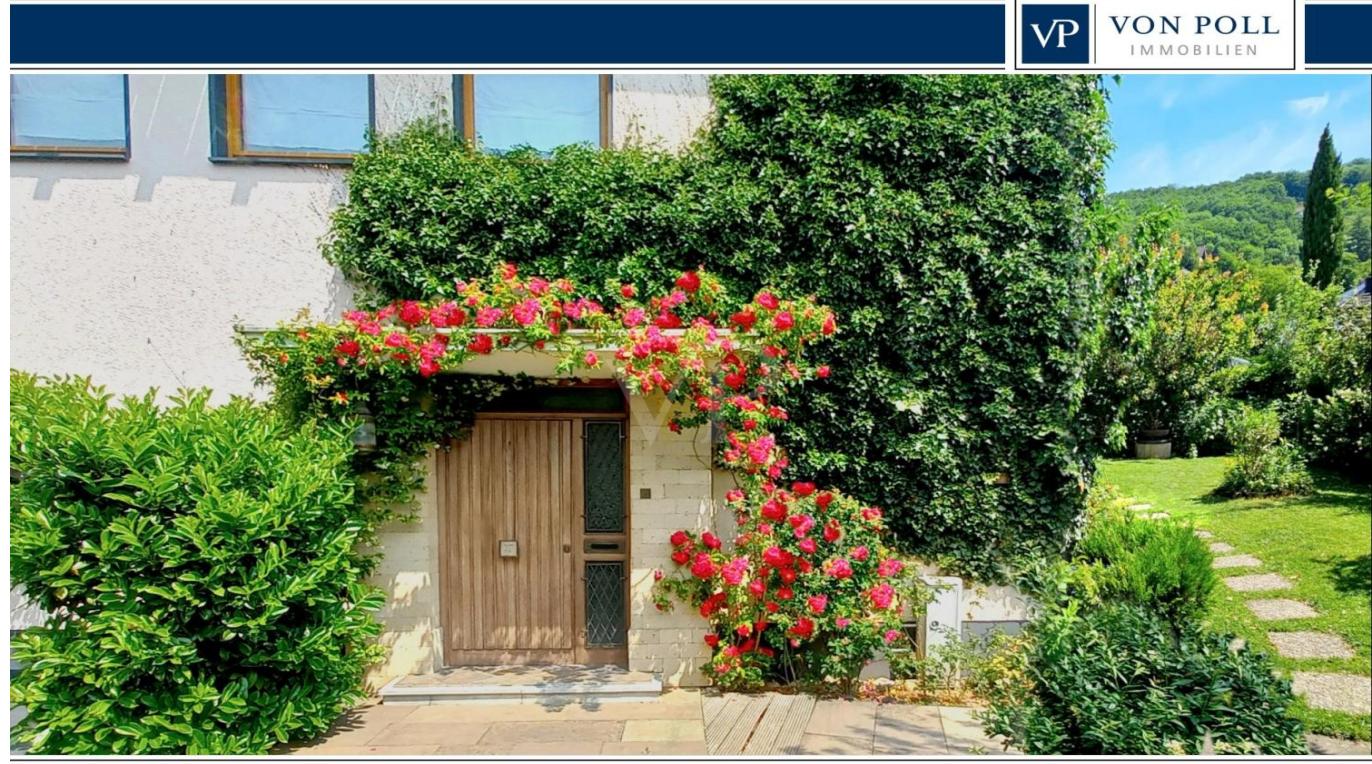


Bad Honnef / Rhöndorf

Fascino, carattere e posizione: una scoperta rara a Bad Honnef-Rhöndorf

Codice oggetto: 25024010



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 622 m²

Codice oggetto: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

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

Codice oggetto: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25024010
Superficie netta	ca. 223 m ²
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 86 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

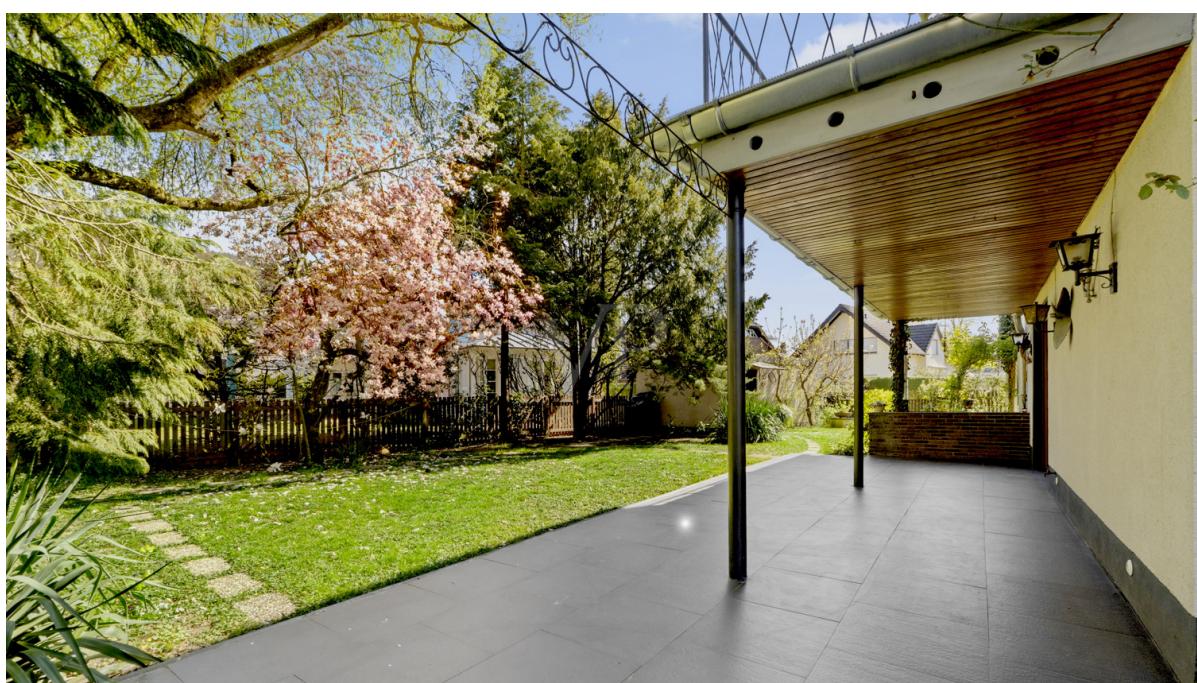
Codice oggetto: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	244.10 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	06.04.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

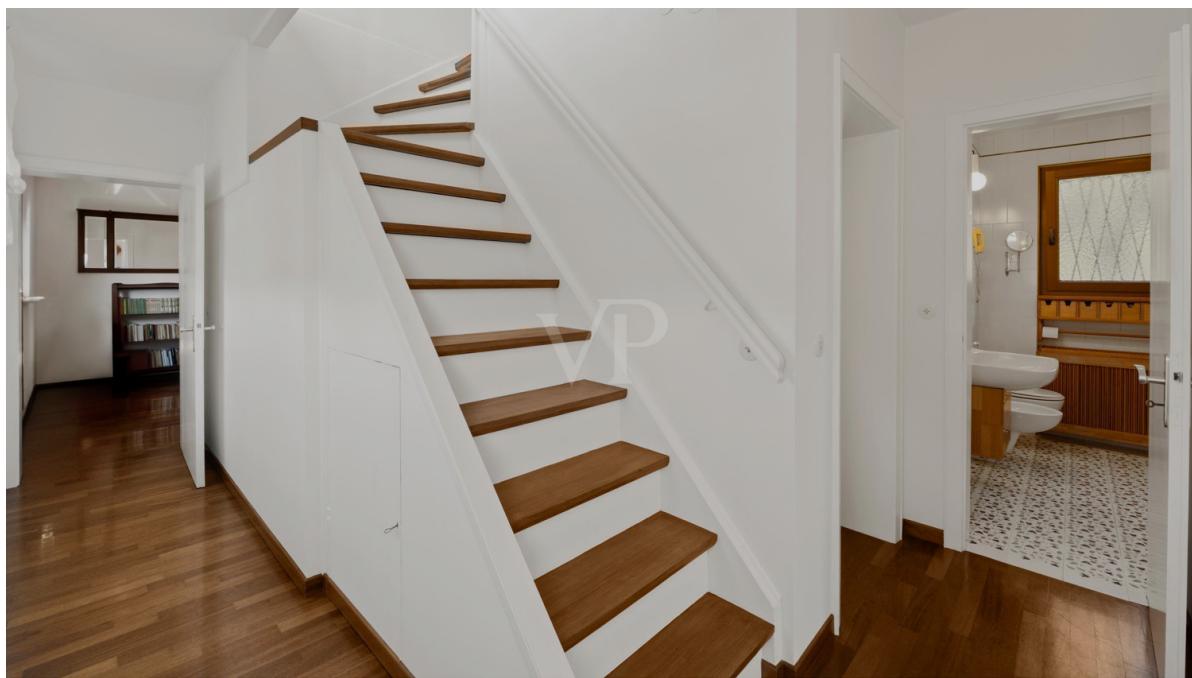
Codice oggetto: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

La proprietà



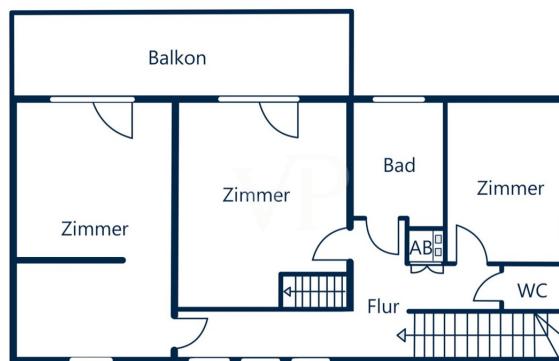
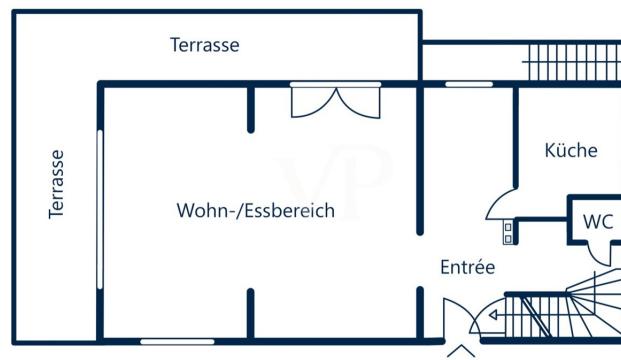
Codice oggetto: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

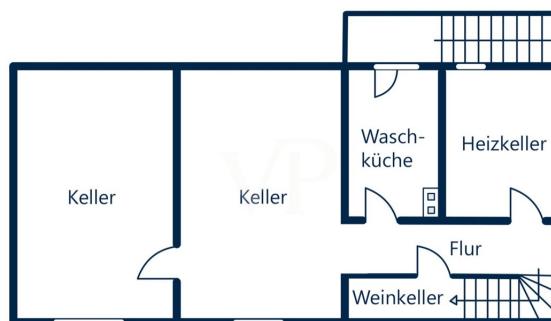
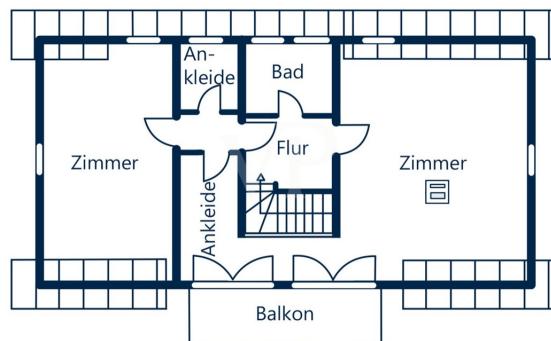
La proprietà



Codice oggetto: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Una prima impressione

Immersa in un incantevole giardino incorniciato da splendidi alberi e piante fiorite, sorge una magnifica casa indipendente, che offre circa 223 m² di spazio abitabile e trasmette un senso di sicurezza ed eleganza. Con un totale di sei stanze, tra cui cinque accoglienti camere da letto, questa casa offre ampio spazio per sogni e ricordi. Costruita nel 1963, la casa è stata amorevolmente mantenuta e costantemente modernizzata nel corso degli anni per preservarne il carattere e offrire al contempo comfort contemporanei. Ampi lavori di ristrutturazione dal 1996 hanno trasformato la casa in un vero gioiello. Gli impianti elettrico e idraulico sono stati meticolosamente rinnovati, mentre pareti e soffitti sono decorati con squisiti stucchi italiani. I pavimenti raccontano una storia di stile e qualità: piastrelle italiane di alta qualità impreziosiscono il piano terra, mentre i piani superiori e la mansarda presentano uno splendido parquet in iroko massello che invita a soffermarsi. Nel 2007, il vecchio impianto di riscaldamento a gasolio è stato sostituito con un'efficiente caldaia a condensazione a gas e nel 2015 è stato installato un dispositivo elettronico antiriflusso per un maggiore comfort e sicurezza. La mansarda, ristrutturata e ampliata con cura nel 2016, ora presenta due incantevoli abbaini, un balcone perfetto per romantici tramonti e un ulteriore bagno ideale per il relax. Gli allacciamenti per una piccola cucina sono stati installati con cura. Le finestre, incorniciate da eleganti cornici in legno e dotate di doppi vetri, garantiscono un'atmosfera confortevole e sicurezza. Anche i bagni e i servizi igienici per gli ospiti sono stati meticolosamente ristrutturati e ora risplendono di rinnovato splendore. Nel 1996, il giardino è stato accuratamente riprogettato, abbattendo 24 abeti per creare un paesaggio armonioso. L'ex piscina è stata trasformata nel 2017 in un'invitante terrazza avvolgente, perfetta per rilassarsi e godersi l'aria aperta. Questa proprietà colpisce non solo per la sua spaziosità e le finiture di pregio, ma anche per la cura meticolosa che le è stata dedicata, garantendo un'elevata qualità abitativa. Un altro punto forte è la connessione in fibra ottica, installata nel 2023, che offre le condizioni ideali per lavorare in modo moderno e usufruire di internet ad alta velocità. Il seminterrato offre ampi spazi di stoccaggio e possibilità creative, mentre un garage completa perfettamente l'offerta. Lasciatevi conquistare dalla magia di questa casa eccezionale. È possibile fissare un appuntamento per visionarla in qualsiasi momento, per darvi un'idea personale di tutti i comfort e della posizione privilegiata che questa casa indipendente ha da offrire.

Codice oggetto: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com