

Bad Honnef

## Condominio elegantemente modernizzato: 3 stanze, balcone e posizione residenziale tranquilla

**Codice oggetto: 25024018**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 340.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25024018 - 53604 Bad Honnef

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

Codice oggetto: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25024018
Superficie netta	ca. 88 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	340.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	78.57 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.02.2031	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

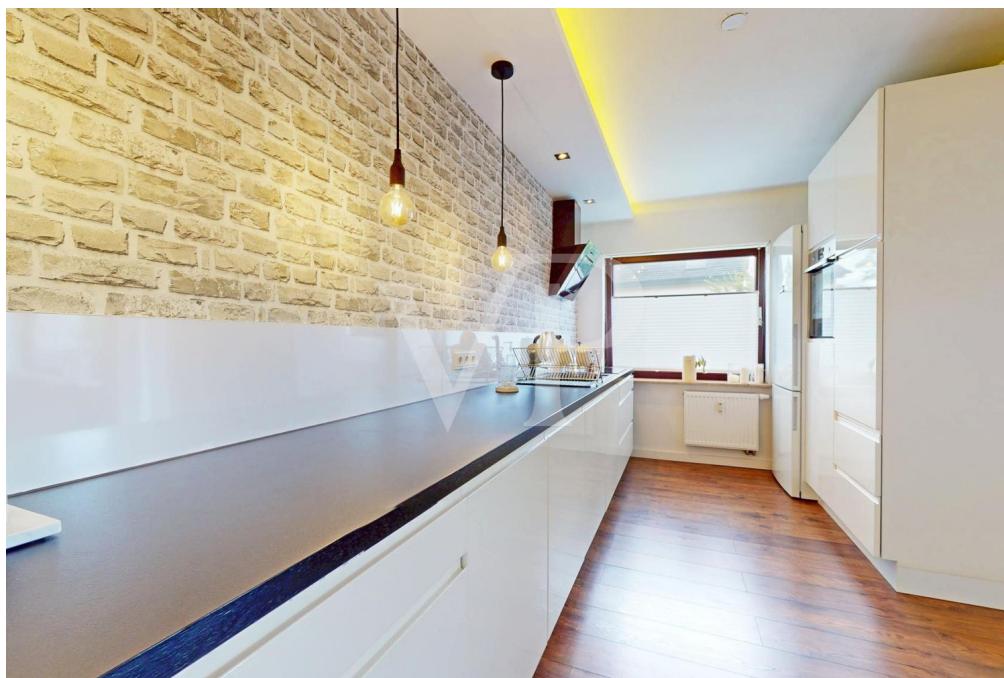
Codice oggetto: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## La proprietà



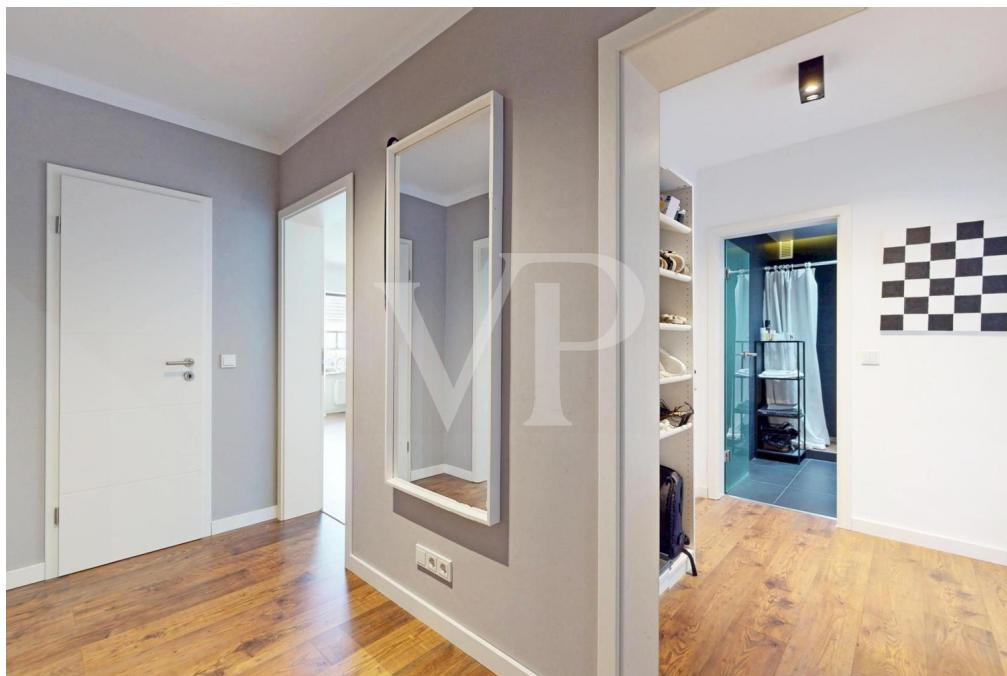
Codice oggetto: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## La proprietà



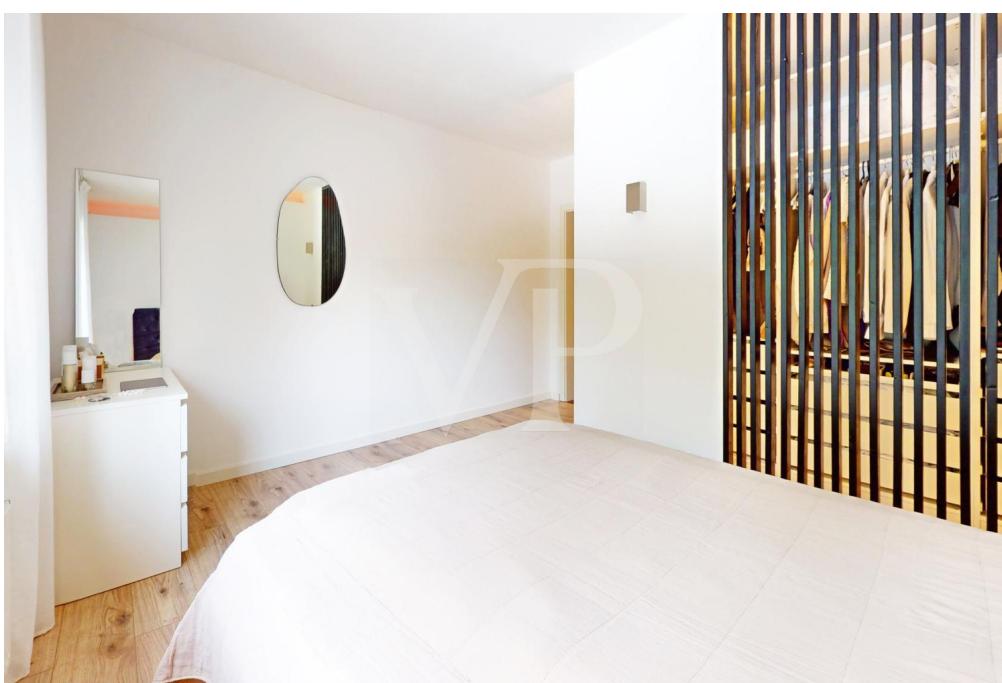
Codice oggetto: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## La proprietà



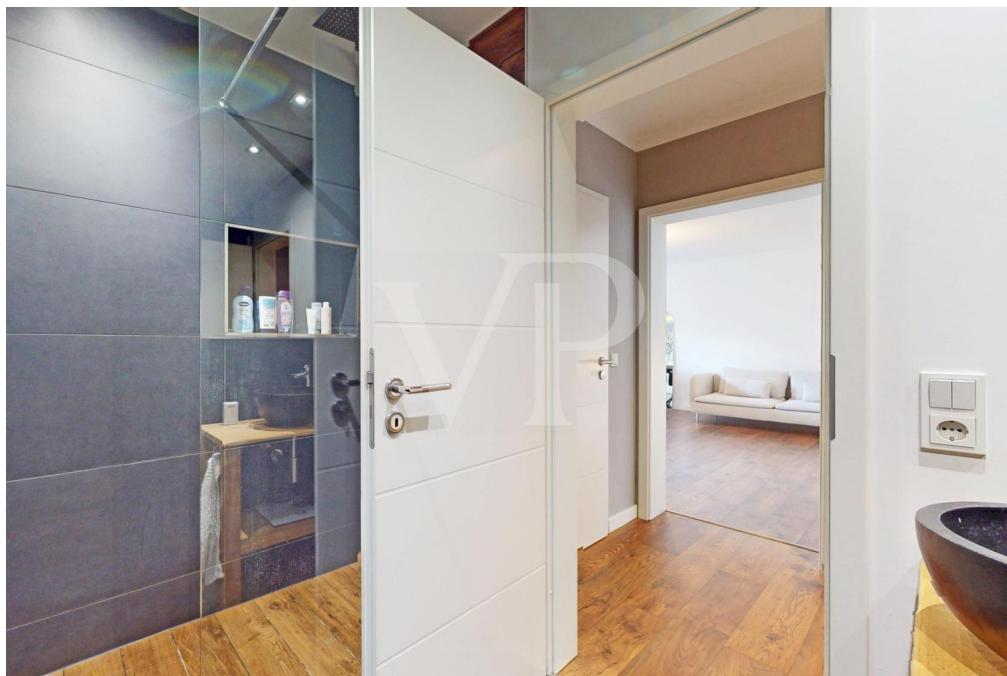
Codice oggetto: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## La proprietà



Codice oggetto: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## La proprietà



Codice oggetto: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## Una prima impressione

Questo appartamento al piano terra dal design moderno colpisce per i suoi arredi eleganti, la disposizione ben studiata e la tranquilla posizione residenziale. Con una superficie abitabile di circa 88 metri quadrati, offre una casa confortevole per coppie, piccole famiglie o single esigenti in cerca di qualcosa di speciale. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un ampio ingresso con ampio spazio per un guardaroba e un ripostiglio. Il cuore dell'appartamento è la luminosa e ampia zona giorno/pranzo con accesso diretto al balcone coperto, ideale per rilassarsi all'aperto con qualsiasi tempo. La cucina a pianta aperta presenta moderni mobili componibili che combinano design e funzionalità, perfetti per intrattenere la famiglia o gli amici. La camera da letto colpisce non solo per le sue dimensioni generose, ma anche per la cabina armadio che offre ampio spazio e comfort. Un'ulteriore stanza è ideale come camera per i bambini, camera per gli ospiti o ufficio. Due moderni bagni con doccia completano l'appartamento, perfetti per un inizio di giornata senza intoppi.

L'appartamento è situato in una zona residenziale eccezionalmente tranquilla e ben tenuta. Nonostante la posizione tranquilla, negozi, scuole, asili e mezzi pubblici sono raggiungibili in pochi minuti. La zona offre un'elevata qualità della vita, perfetta per chi apprezza la comodità della città in un'atmosfera tranquilla. Un ripostiglio privato in cantina offre ulteriore spazio di stoccaggio. Una lavatrice e un'asciugatrice possono essere comodamente posizionate nella lavanderia comune al piano interrato. Il parcheggio è disponibile direttamente di fronte all'edificio.

Codice oggetto: 25024018 - 53604 Bad Honnef

## Tutto sulla posizione

Bad Honnef – Das „Rheinische Nizza“ am Fuße des Siebengebirges

Bad Honnef ist eine Stadt im Rhein-Sieg-Kreis, gelegen am südlichen Rand Nordrhein-Westfalens. Die frühere Kurstadt genießt aufgrund ihres ganzjährig milden Klimas den Beinamen „Rheinisches Nizza“.

Geografisch liegt Bad Honnef am östlichen, orographisch rechten Ufer des Rheins, eingebettet zwischen Königswinter und Rheinbreitbach. Am Fuße des Siebengebirges gelegen, markiert die Region den nördlichen Ausläufer des Rheinischen Schiefergebirges und damit den Übergang vom Mittelrhein zum Niederrhein.

Das Stadtgebiet umfasst den südlichen Teil des Naturschutzgebiets und Naturparks Siebengebirge, zu dem auch der Honnefer Stadtwald zählt. Innerhalb dieses Gebiets befinden sich mehrere markante Erhebungen, darunter die Löwenburg, der Himmerich, der Große Breiberg, der Leyberg und der Ölender. Der bekannte Drachenfels mit seinem Gipfel gehört bereits zur Nachbarstadt Königswinter.

Bad Honnef gliedert sich in die Stadtteile Aegidienberg, Stadtmitte, Selhof und Rhöndorf. Der Stadtteil Selhof, erstmals im Jahr 1068 unter dem Namen \*Selehova\* urkundlich erwähnt, liegt im Süden des Rheintals und grenzt direkt an Rheinbreitbach. Er erstreckt sich in West-Ost-Richtung von der Bundesstraße 42 bis zu den Höhenzügen Zickelburg und Menzenberg sowie in Nord-Süd-Richtung von der Landesstraße 144 bis zum Honnefgraben und dem Grenzwald zu Rheinbreitbach. Eine besondere Sehenswürdigkeit in Selhof ist das Schloss Hagerhof.

**Codice oggetto: 25024018 - 53604 Bad Honnef**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 78.57 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25024018 - 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)