Bad Honnef / Rhöndorf

Charme, Charakter & Lage – seltenes Angebot in Bad Honnef-Rhöndorf

??????? ????????: 25024010

?????????: ca. 223 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 622 m^2

??????? ????????: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25024010
?????????	ca. 223 m²
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1963
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	??????? ???????????
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2025
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 86 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

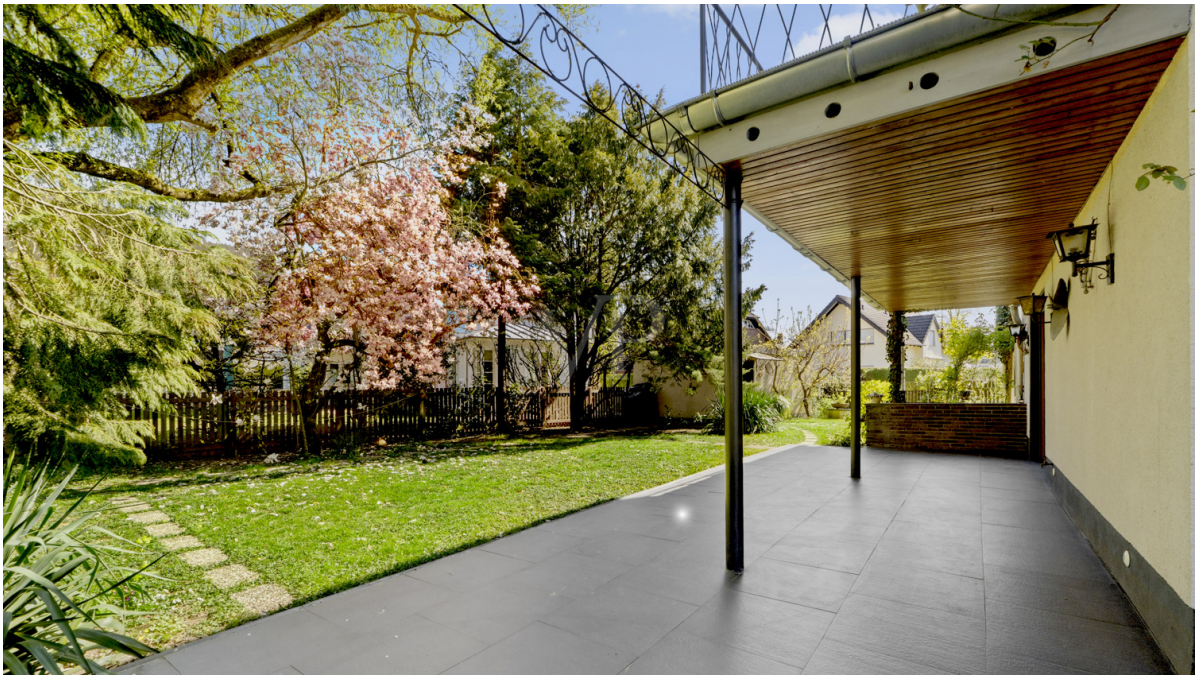
??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.04.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	244.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1963

??????? ????????: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

?? ???????



??????? ????????: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

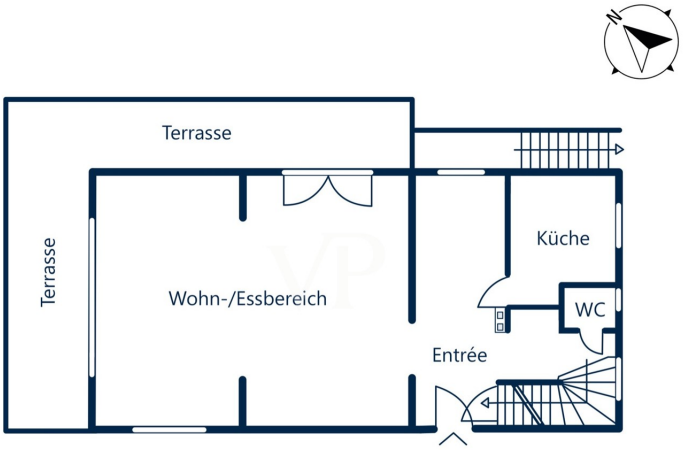
?? ???????

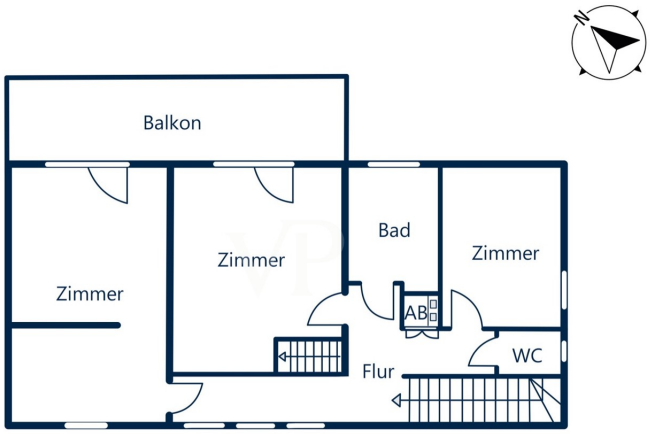
??????? ????????: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

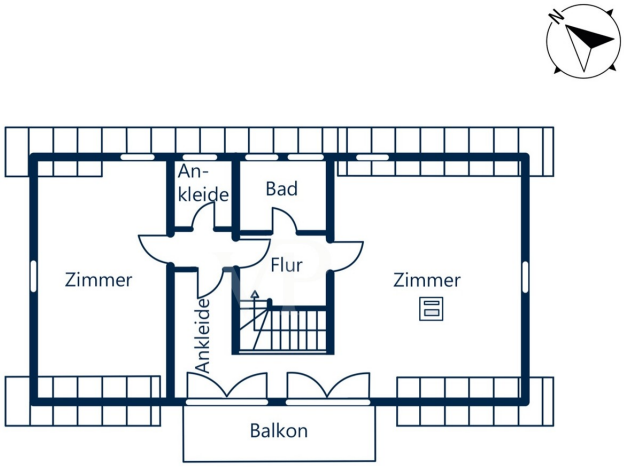
?? ???????

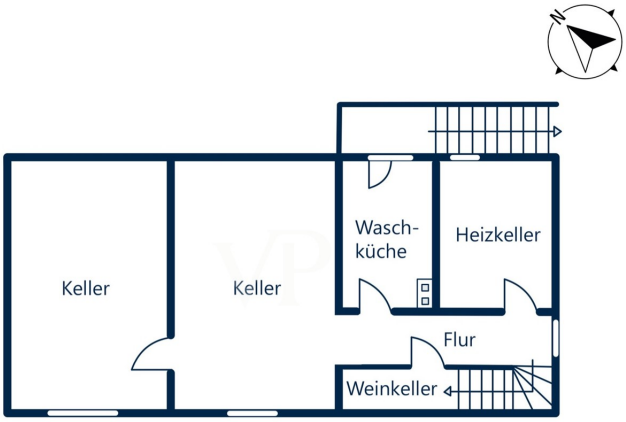
??????? ????????: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

??????






An-
kleide
Bad
Zimmer
Flur
Zimmer
Ankleide
Balkon


Wasch-
küche
Heizkeller
Keller
Keller
Flur
Weinkeller

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

??? ????? ????????

Inmitten eines zauberhaften Gartens, der von wunderschönen Bäumen und blühenden Pflanzen umrahmt wird, erhebt sich ein großartiges Einfamilienhaus, das auf ca. 223 m² Wohnfläche ein Gefühl von Geborgenheit und Eleganz vermittelt. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 5 einladende Schlafzimmer, bietet dieses Zuhause Raum für Träume und Erinnerungen, die hier entstehen können.

Das 1963 erbaute Haus wurde im Laufe der Jahre liebevoll gepflegt und kontinuierlich modernisiert, um seinen Charakter zu erhalten und gleichzeitig modernen Komfort zu bieten. Seit 1996 wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, die das Haus in ein wahres Schmuckstück verwandelt haben. Die Elektro- und Wasserleitungen wurden sorgfältig erneuert, während die Wände und Decken in edlem italienischen Glattstuck-Putz erleuchtet sind.

Die Böden erzählen Geschichten von Stil und Qualität: Im Erdgeschoss zieren hochwertige italienische Fliesen die Räume, während im Ober- und Dachgeschoss ein wunderschöner massiver Iroko-Parkettboden zum Verweilen einlädt. Im Jahr 2007 wurde die alte Ölheizung durch eine effiziente Gas-Brennwertheizung ersetzt, und 2015 wurde eine elektronische Rückstauklappe installiert, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgt.

Das Dachgeschoss, das 2016 liebevoll saniert und erweitert wurde, bietet nun zwei charmante Gauben, einen Balkon für romantische Sonnenuntergänge und ein zusätzliches Badezimmer, das zum Entspannen einlädt. Anschlüsse für eine kleine Küche wurden vorausschauend installiert.

Die Fenster, umrahmt von edlen Holzrahmen und ausgestattet mit Doppel-Isolierglas, sorgen für eine behagliche Atmosphäre und Sicherheit. Auch die Badezimmer und die Gäste-WCs wurden mit viel Liebe zum Detail neugestaltet und erstrahlen in neuem Glanz.

Im Jahr 1996 wurde der Garten mit Bedacht neugestaltet, als 24 Tannen gefällt wurden, um Platz für eine harmonische Landschaft zu schaffen.
Das einstige Schwimmbad wurde 2017 in eine einladende umlaufende Terrasse verwandelt, die zum Verweilen und Genießen einlädt.

Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre Großzügigkeit und den gehobenen Ausstattungsstandard, sondern auch durch die liebevolle Pflege, die eine hohe Wohnqualität garantiert.

Ein weiteres Highlight ist der Glasfaseranschluss, der 2023 installiert wurde und Ihnen die besten Voraussetzungen für modernes Arbeiten und schnelles Internet bietet.

Das Untergeschoss bietet zudem viel Stauraum und kreative Nutzungsmöglichkeiten, während eine Garage das Angebot perfekt abrundet.

Lassen Sie sich von der Magie dieses besonderen Zuhauses verzaubern. Ein Besichtigungstermin kann jederzeit vereinbart werden, um Ihnen persönlich einen Eindruck von all den Annehmlichkeiten und der attraktiven Lage zu geben, die dieses Einfamilienhaus zu bieten hat.

??????? ????????: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

??? ??? ??? ??????????

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-Rhöndorf, 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.

??????? ????????: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 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.

??????? ????????: 25024010 - 53604 Bad Honnef / Rhöndorf

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com