DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-BN-B-6384

53604 BAD HONNEF / RHÖNDORF (RHEIN)

Renditestark & zukunftssicher: vermietete Dachgeschosswohnung mit Drachenfelsblick!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 79,15 m²	ca. 6.798 m²	3	345.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

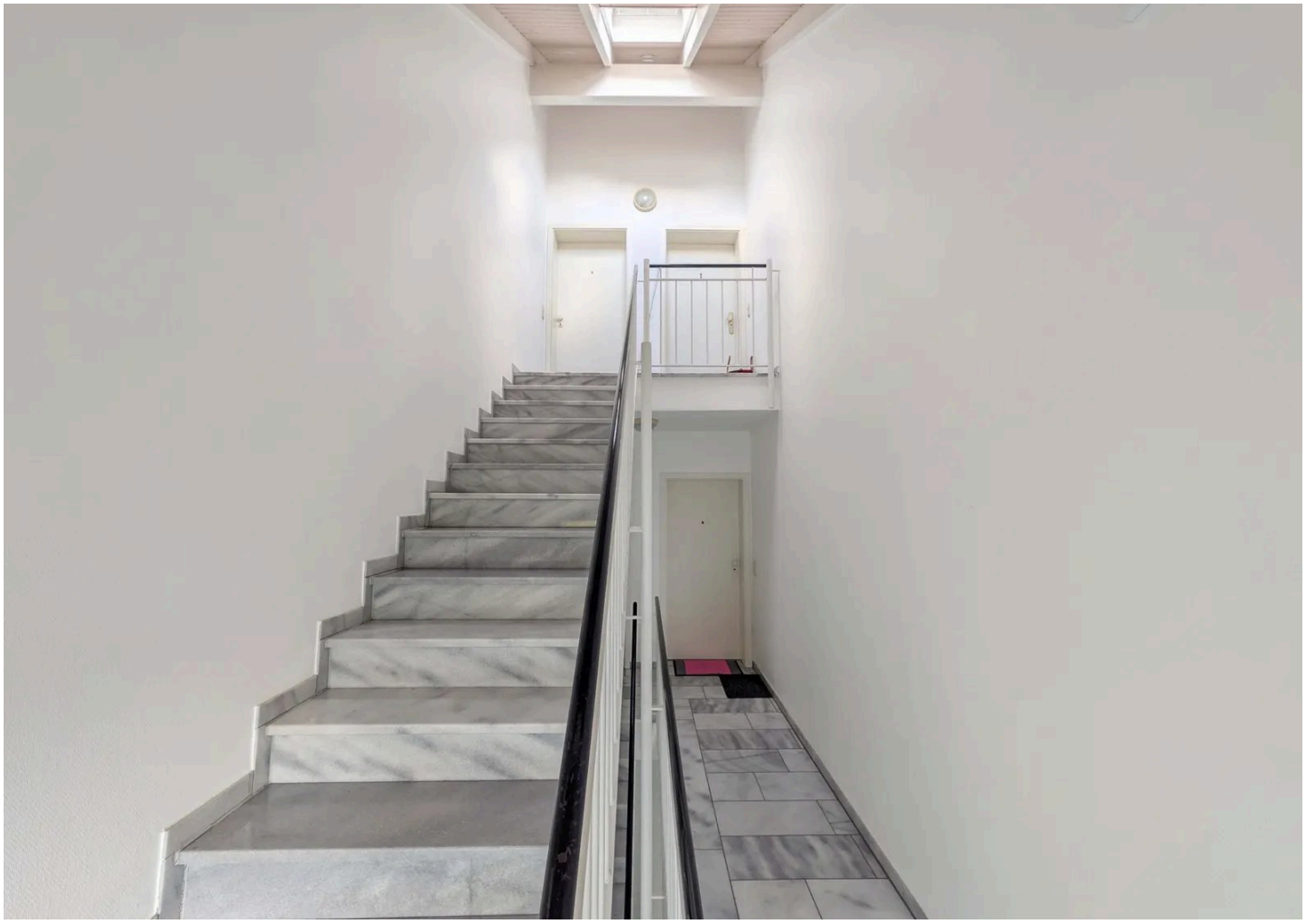
Kaufpreis	**345.000 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**11.460 €**
Hausgeld	**385 €**
Wohnfläche	**ca. 79,15 m²**
Zimmer	**3**
Grundstücksfläche	**ca. 6.798 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 83 m²**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1993**
Zustand	**Gepflegt**
Etage	**2**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**

Balkone	**1**
Boden	**Fliesen, Teppich**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**23.08.2028**
Endenergieverbrauch	**134 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Heizungsart	**Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



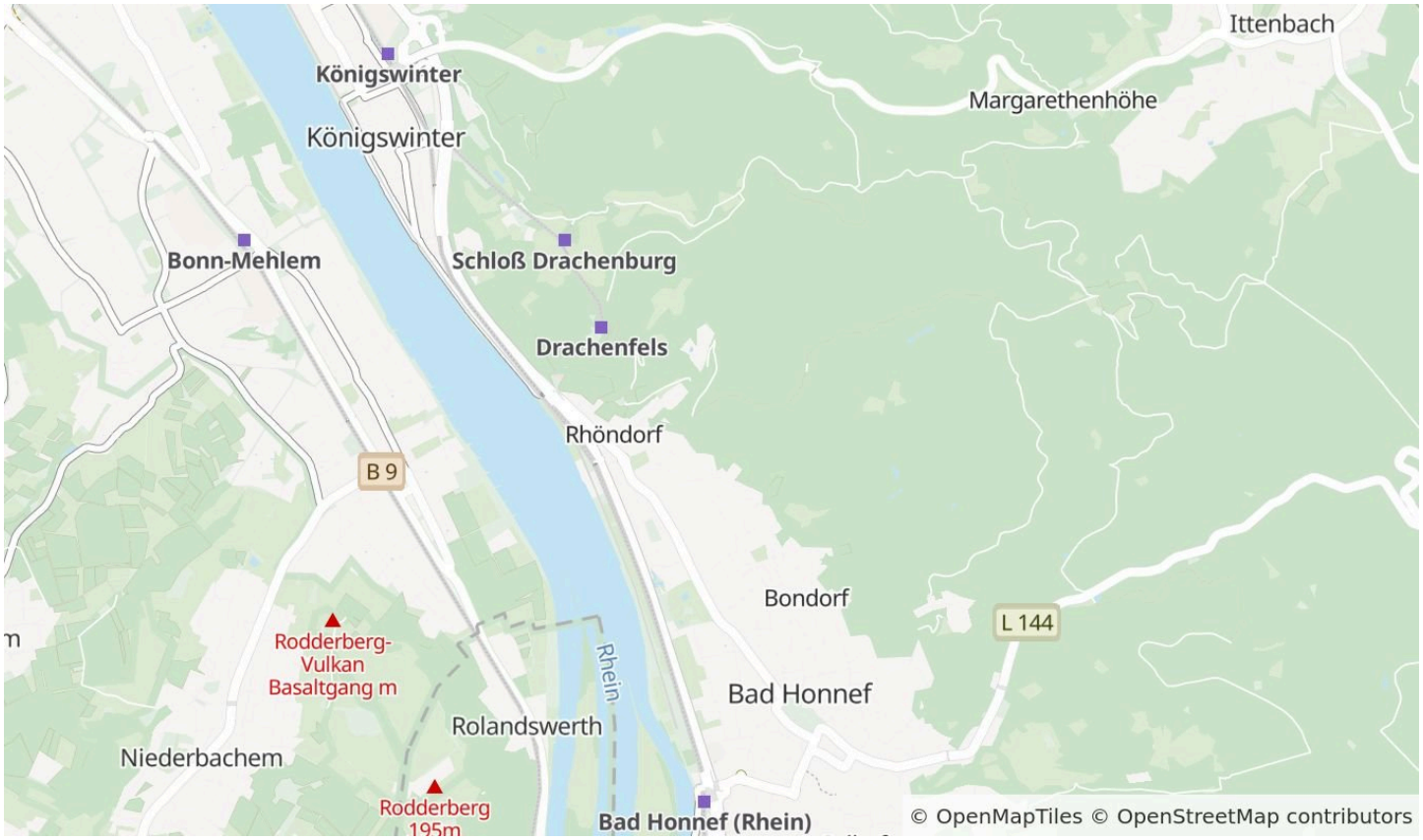
Treppenhaus

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete, ca. 80 m² große Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Familienhaus aus dem Baujahr 1993 und ist seit 2023 nachhaltig vermietet - Jahresnettokaltmiete von 12.240 € (955 € mtl. Kaltmiete zzgl. 65 € Tiefgaragenstellplatz). Die Nebenkosten betragen 300 €.
Absolute Highlights für eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit sind die sonnige Dachterrasse mit unverbaubarem Panoramablick auf den Drachenfels sowie die hochwertige Innenausstattung mit edlem Holzvinyl im Wohn-Essbereich und allergikerfreundlichen Teppichböden in den beiden Schlafräumen (Mitte 2021 erneuert). Dank einer Ende 2024 installierten, energieeffizienten Wärmepumpe mit automatischer Regelung profitieren Sie von moderner Energietechnik ohne anstehenden Sanierungsstau. Ein eigener Dachboden und Kellerraum bieten genügend Platz als Abstellmöglichkeiten.

Ein monatliches Hausgeld von 385,00 € inklusive Instandhaltungsrücklage und eine vollumfängliche, professionelle Hausverwaltung machen dieses Objekt zur idealen, sorgenfreien Kapitalanlage mit starker Wertbeständigkeit.

Herr Mike Nowak
Tel. 004922830402870
info@bender-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend in Bad Honnef, einer charmanten Stadt am Rhein in Nordrhein-Westfalen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle notwendigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Restaurants. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls bequem erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter Bus- und Bahnverbindungen, sorgen für eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie benachbarter Städte und Gemeinden. Die Nähe zum Rhein und den umliegenden Wäldern bietet hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und andere Outdoor-Aktivitäten. Die Innenstadt von Bad Honnef mit ihren historischen Gebäuden, kulturellen Einrichtungen und gemütlichen Cafés ist nur eine kurze Fahrt entfernt.

Herr Mike Nowak
Tel. 004922830402870
info@bender-immobilien.de



Wohnzimmer



Balkon

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Balkon



Aussicht vom Balkon

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Küche



Diele

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Dachboden



Heizungsanlage

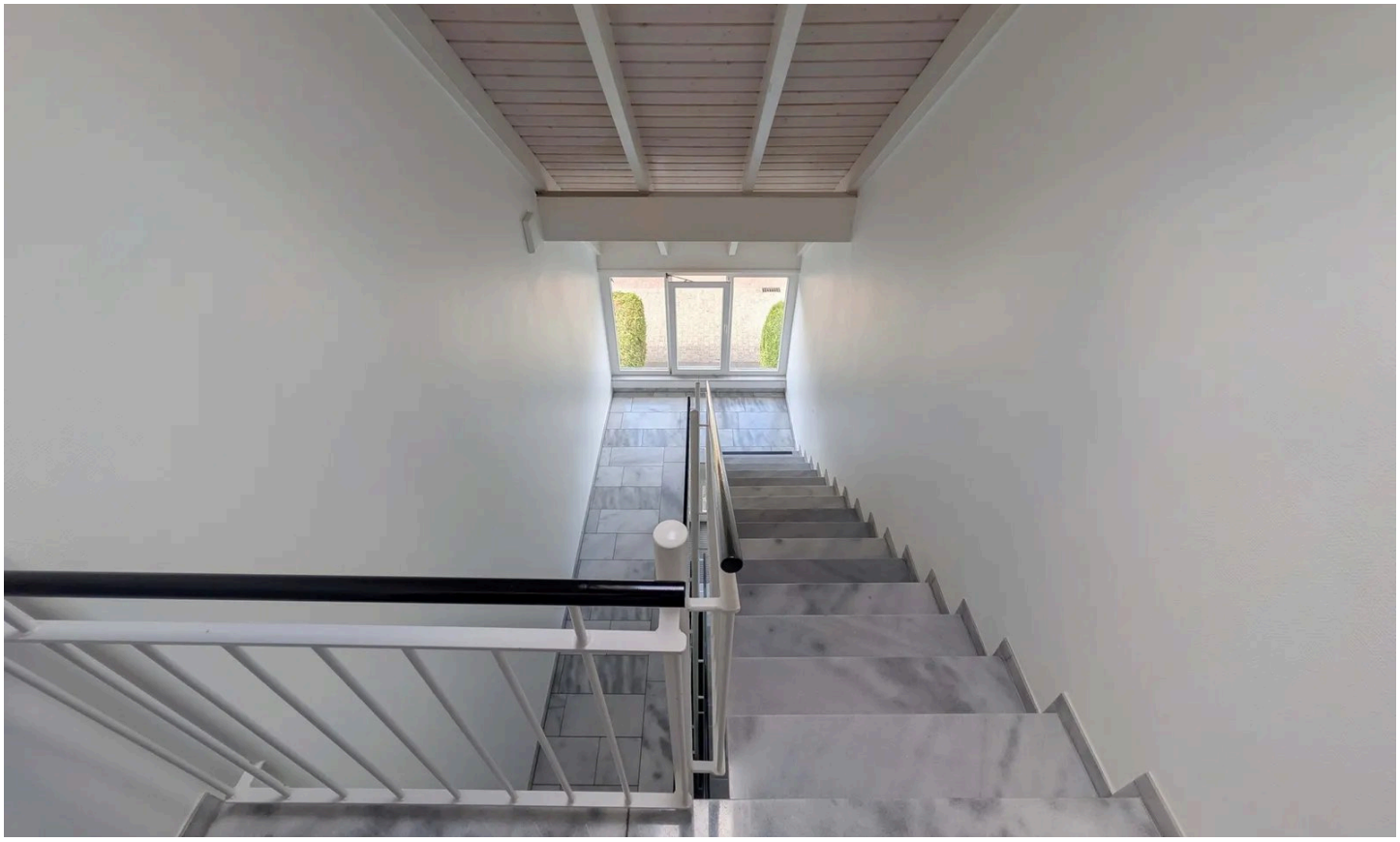
Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Tiefgarage



Treppenhaus

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



Straßenansicht



Blick auf Drachenfels

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de



www.bender-immobilien.de

Herr Mike Nowak

Tel. 004922830402870

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Wärmepumpe – Fußbodenheizung (2024)

— Boden mit Fliesen, hochwertigem Holzvinylboden & allergiker-freundlichem Teppich ausgelegt

— Armaturen im Bad erneuert

— WC in ein hochwertiges spülrandloses WC getauscht

— isolierverglaste Kunststofffenster

— Stauraum im Kellerraum und Dachboden

— Tiefgaragenstellplatz und Freistellplatz

— Dachterrasse

Sonstiges

Der Ortsteil Rhöndorf der Stadt Bad Honnef liegt im südlichen Rhein-Sieg-Kreis direkt an der Grenze zur Bundesstadt Bonn. Die Lage am Fuße des Siebengebirges kombiniert hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung mit der wirtschaftlichen Dynamik des Bonner Raums. Über die B42 und den nahegelegenen Anschluss an die A3 ist die Metropolregion Köln/Bonn samt Flughafen hervorragend erreichbar. Zudem sorgen der eigene Bahnhof sowie die Bonner Stadtbahn (Linie 66) für eine direkte und schnelle Anbindung an die umliegenden Zentren.

Herr Mike Nowak
Tel. 004922830402870
info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Mike Nowak

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004922830402870

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online