DIETRICH IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

ERSTBEZUG Moderne Eigentumswohnung mit Aufzug, Balkon, Terrasse & TG-Stellplatz in attraktiver Lage!

Objekt-Nr. 20014-AK-A-6509

Wohnung zum Kauf

in 53557 Bad Hönningen







Details

Gäste-WC

Kaufpreis **387.321 €**	Hausgeld **200 €**	Wohnfläche **117,4 m²**
Zimmer **3**	Grundstücksfläche **1.586 m²**	Baujahr **2025**
Zustand **Erstbezug**	Bauweise **Massiv**	Dachform **Mansarddach**
Schlafzimmer **2**	Badezimmer **1**	Separate WCs **1**
Balkone **1**	Terrassen **1**	Boden **Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl **Personen**	Gäste-WC **Ja**	Käuferprovision **3,57 % inkl. 19 % MwSt.**

Stellplätze

Garage

Anzahl **1**	Kaufpreis pro Einheit **12.500 €**

Beschreibung

Das moderne Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten wurde erst kürzlich fertiggestellt und überzeugt durch eine hochwertige Bauweise, zeitgemäßen Wohnkomfort und eine ruhige, naturnahe Lage. Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet auf ca. 117 m² ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Darüber hinaus stehen ein Schlafzimmer mit separater Ankleide, ein flexibel nutzbares Kinderzimmer bzw. Büro, ein stilvolles Badezimmer sowie ein weiteres Gästebadezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung. Die hochwertige Ausstattung umfasst eine effiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung, hochwertige Parkettböden, dreifach isolierverglaste Kunststofffenster sowie elektrische Rollläden. Ein Aufzug im Gebäude sorgt zusätzlich für einen kom-

fortablen und bequemen Zugang zur Wohnung. Besonders attraktiv sind die großzügigen Außenbereiche: Ein südlich ausgerichteter Balkon sowie eine zusätzliche Terrasse bieten viel Platz zum Entspannen und erweitern den Wohnraum harmonisch ins Freie. Ein Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Rolltor kann für 12.500 € zusätzlich erworben werden.

Ausstattung

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Dreifach isolierverglaste Kunststofffenster
- 2 hochwertige Badezimmer
- Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Rolltor
- Balkon auf der Südseite
- Terrasse
- Aufzug
- Elektrische Rollläden
- Photovoltaikanlage
- Separater Abstellraum

Sonstiges

Die Lage in der Verbandsgemeinde Bad Hönningen verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten regionalen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Bahnhof Bad Hönningen liegt etwa 5 Autominuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Koblenz und Köln. Über die nahegelegene B 42 besteht eine gute Anbindung entlang des Rheins. Neuwied ist mit dem Auto in etwa 20 Minuten, Koblenz in rund 30 Minuten und Bonn in etwa 40 Minuten erreichbar. Die A 48 ist in ca. 25–30 Minuten, die A 3 in etwa 25 Minuten erreichbar. Über die Rheinquerungen bei Bad Breisig bzw. Linz bestehen zudem schnelle Verbindungen auf die linke Rheinseite und weiter in Richtung Bonn und Köln. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in etwa 5 Gehminuten Entfernung.

Lage & Umgebung

53557 Bad Hönningen

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage in der Verbandsgemeinde Bad Hönningen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer angenehmen, dörflichen Atmosphäre, gepflegten Wohnhäusern und viel Grün. Die südlich ausgerichtete Balkonfläche sowie die Terrasse bieten at-

traktive Möglichkeiten, die ruhige Lage und die Sonne im Freien zu genießen. Direkt in der Umgebung laden Feld- und Waldwege sowie die naturnahe Landschaft zu ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Aufenthalten im Grünen ein. Die Nähe zum Rhein und zur reizvollen Landschaft des Mittelrheintals unterstreicht den besonderen Wohnwert dieser Lage.



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

Energieausweis

Energieausweistyp
Bedarf

Gültig bis
29.09.2036

Endenergiebedarf
20,3 kWh/(m²·a)

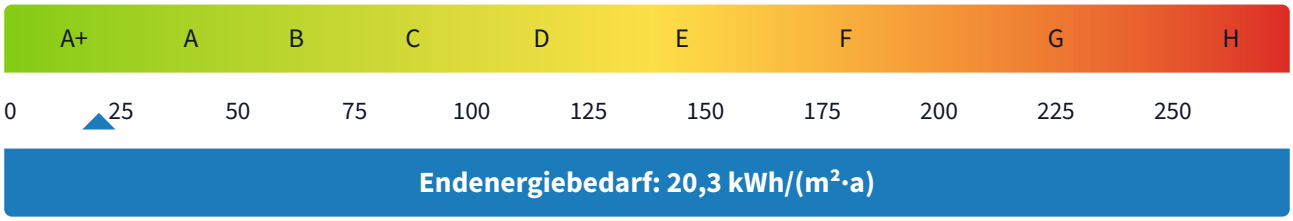
Energieeffizienzklasse
A+

Baujahr
2025

Wesentlicher Energieträger
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart
Fußbodenheizung

Energieausweis
2014





Außenansicht



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Küche



Flur



Büro/Kinderzimmer



Schlafzimmer



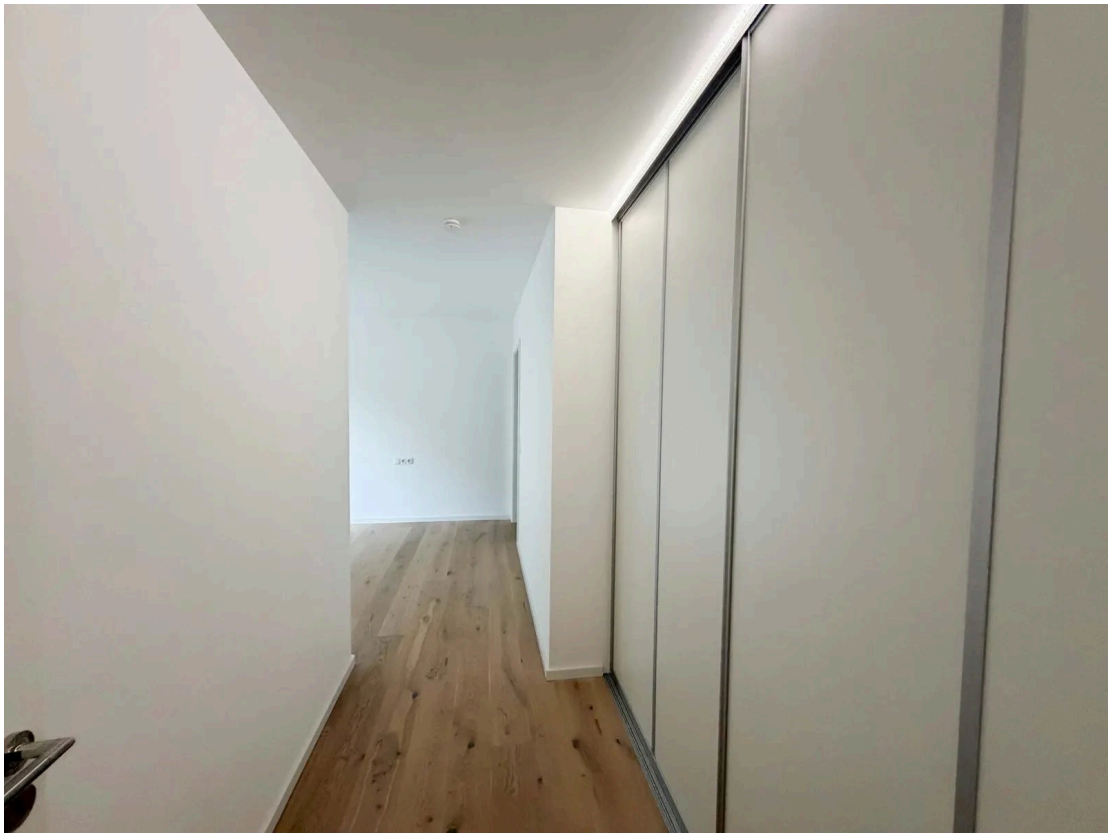
Gäste Bad



Badezimmer



Badezimmer



Flur/Ankleide



Flur



HWR



Eingang/Diele



Balkon



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrrasse



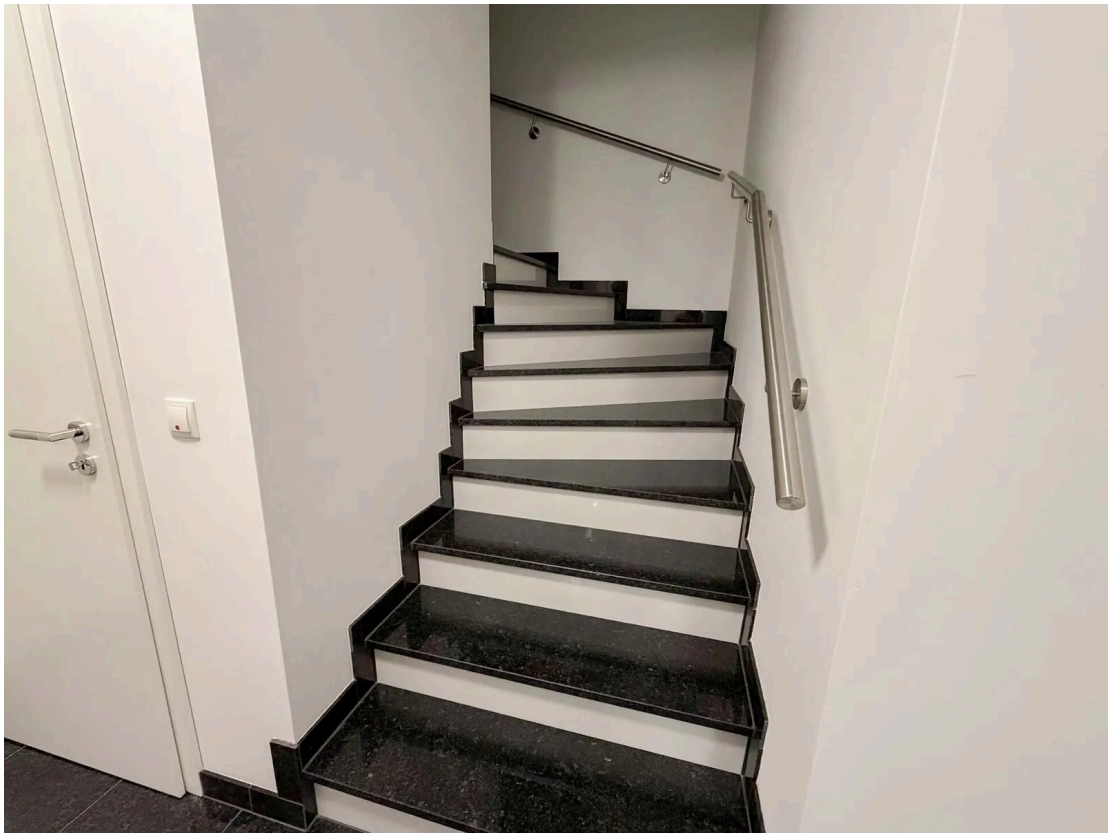
Eingang Tiefgarage



Einganghsbereich Tiefgarage



Aufzug



Treppenhaus



Aussicht



Luftanasicht



Luftansicht



Luftansicht

Kontakt

Bender & Bender Immobilien Gruppe

Bahnhofstr. 1

57610 Altenkirchen

Telefon: 00492681789970

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Harald Bialas

Impressum

www.immo-dietrich.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.immo-dietrich.de

Diese Immobilie online

www.immo-dietrich.de/immobilie/erstbezug-moderne-eigentumswohnung-mit-aufzug-balkon-terrasse-tg-stellplatz-in-attraktiver-lage