



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Elegant und hochwertig ausgestattetes  
Stadthaus mit Garage, perfekt für Paare  
oder Singles!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-SU-K-2679**

# Haus zum Kauf

in 53604 Bad Honnef





## Details

### Abstellraum

Käuferprovision zzgl. USt.  
**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)  
**94 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2,50**

Nutzfläche (ca.)  
**19 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)  
**180 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen  
**2**

Anzahl Schlafzimmer  
**1**

Anzahl Badezimmer  
**1**

Anzahl Stellplätze  
**1**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Balkone  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**2009**

Stellplatzpreis (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**1**

Zustand  
**neuwertig**

Unterkellert  
**teilweise**

Küche  
**Einbauküche**

Boden  
**Fliesen, Stein**

## Beschreibung

In einer ruhigen und gepflegten Stichstraße, fußläufig zur Innenstadt und dem Bahnhof, mit bester Anbindung an die B42, finden Sie Ihre persönliche Wohlfühloase. Das Herzstück des hochwertig ausgestatteten und freistehenden Hauses bildet der offene Wohn-/Ess- und Küchenbereich, der Sie dank zahlreicher Fensterflächen mit viel Licht verwöhnt und Ihnen einen wunderbaren Blick über die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse, hinein ins Grüne gewährt. Zusätzlich finden Sie im Erdgeschoss, abgehend vom Eingangsflur, ein raffiniertes Badezimmer mit Dusche, Eckwaschtisch und WC. Die offene Treppe führt Sie vom Wohnbereich hinauf zur modernen



Galerie, die sich hervorragend für die Nutzung als Arbeits- und/oder Fitnessbereich anbietet. Angrenzend befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit großer bodentiefer Fensterfront, maßgefertigtem Einbauschränk sowie Austritt auf den Balkon. Ein für den Ausbau vorgesehenes Badezimmer "en Suite", wartet darauf, nach Ihren Vorstellungen gestaltet zu werden. Berufstätige und Gartenmuffel dürfen sich freuen. Der pflegeleichte Garten besteht aus einer schönen Sonnenterrasse mit angrenzendem Beet, sodass Sie weder rasenmähen müssen, noch aufwendige Gartenarbeit anfällt. Einfach entspannen!

## **Ausstattung**

- Elektr. Rollläden und Fußbodenheizung im gesamten Haus. Im Duschbad zusätzl. Handtuchheizkörper
- Erdgeschoss mit hochwertigem Granitboden
- Obergeschoss mit modernen Fliesen in Holzoptik und sichtbaren Deckenbalken
- Deckenspots in allen Räumen
- Küche mit Granitarbeitsplatte
- Geräumiger Abstellraum unter der Treppe im Wohnbereich
- Offene Treppe mit Stufen aus Buchenholz
- Galerie und Balkon vor dem Schlafzimmer mit modernem Edelstahl-Glasgeländer
- Maßgefertigter Schlafzimmer-Einbauschränk
- Garage mit Zugang zum Haus und über die Terrasse zugänglichem Abstellraum inkl. Waschtisch, Dusche, Waschmaschinenanschluss (für angenehme Abkühlung im Sommer/nach dem Sport/als Duschmöglichkeit für Ihren Vierbeiner)
- Zusätzlicher Abstellraum auf der gegenüberliegenden Hausseite
- Teilkeller (aktuell noch kein Zugang vorhanden)
- Großzügiges Badezimmer "en 'Suite" für den persönlichen Ausbau
- Hochwertiger Waschtisch mit Granitplatte im Duschbad
- Gaszentralheizung u. Warmwasserspeicher von Weishaupt
- Garagendach über Balkon zugänglich

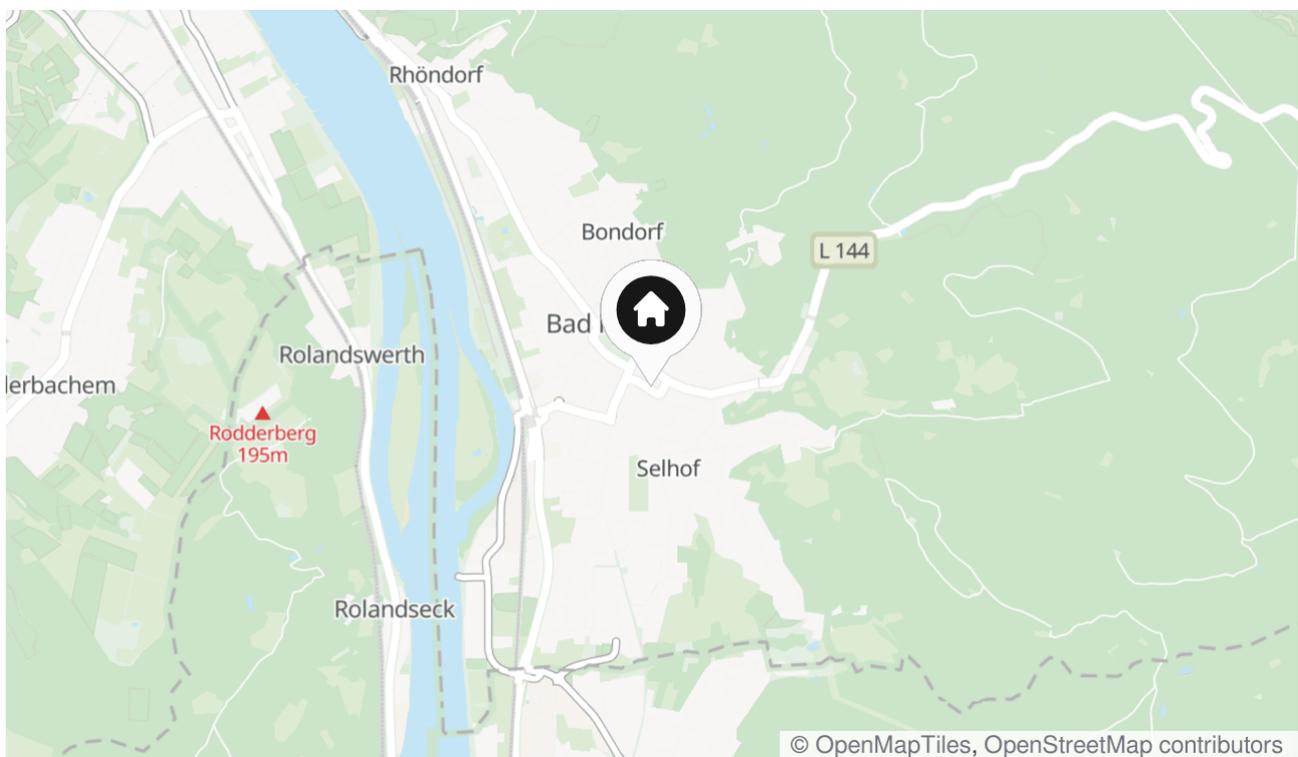
## **Sonstiges**

In einer ruhigen und gepflegten Stichstraße, fußläufig zur Innenstadt und dem Bahnhof, mit bester Anbindung an die B42, finden Sie Ihre persönliche Wohlfühloase, modern und hochwertig ausgestattet!

## Lage & Umgebung

53604 Bad Honnef

Hier wohnen Sie wunderbar zentral und dennoch absolut ruhig in einer durch ansprechende Wohnbebauung geprägte Stichstraße. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und die hübsche Innenstadt erreichen Sie ebenso wie den S-Bahnhof an der Insel Grafenwerth in wenigen Minuten zu Fuß. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind ebenfalls schnell erreicht. Insbesondere die Insel Grafenwerth (Gastronomie, Freibad, Tennisplätze) sowie das nahegelegenen Siebengebirge garantieren Ihnen einen hohen Freizeitwert. Die Auffahrt zur B42->A59 ist in nur 2 Fahrminuten erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**96,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Gültig bis

**15.02.2034**





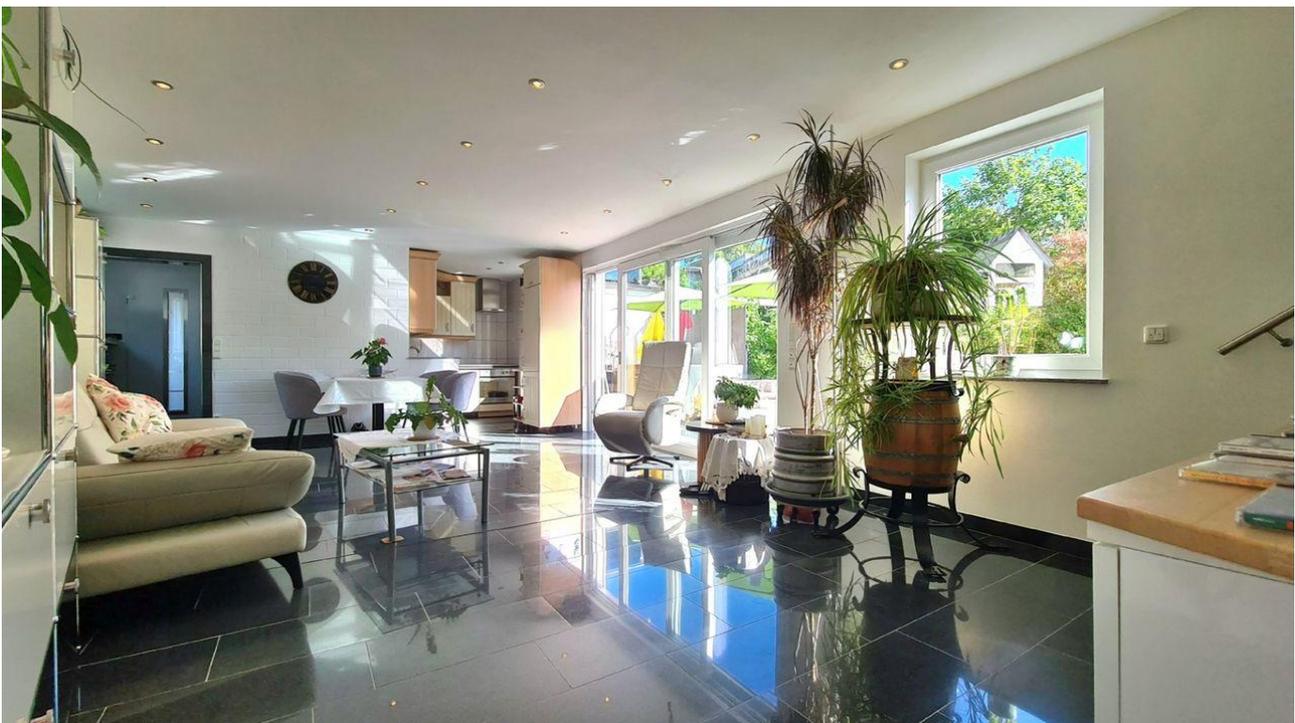
Rückansicht / Terrasse



Wohn-/Ess-/Küchenbereich EG



Wohn-/Ess-/Küchenbereich EG



Wohn-/Ess-/Küchenbereich EG



Wohnbereich EG



Küche EG



Küche EG



Duschbad EG



Duschbad EG



Duschbad EG



Galerie/Büro OG



Galerie/Büro OG



Galerie/Büro OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Blick vom Balkon vor dem Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Treppe ins OG



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Rheinallee 13

53639 Königswinter

Telefon: 02223 296680

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Melanie Olbertz

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

