



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Eindrucksvolle Maisonettewohnung mit
schönem Garten, Wintergarten und
Garage!**

Objekt-Nr.:

20014-SU-K-3048

Wohnung zum Kauf

in 53604 Bad Honnef





Details

Kamin

Wintergarten

Kabel/Sat-TV

Hausgeld

542 €

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

Wohnfläche (ca.)
125,21 m²

Zimmer
4

Grundstück (ca.)
1.038 m²

Anzahl Etagen
2

Anzahl Schlafzimmer
3

Anzahl Badezimmer
2

Anzahl Stellplätze
2

Anzahl separate WCs
1

Anzahl Balkone
1

Anzahl Terrassen
1

Stellplatzpreis
0 €

Stellplätze
1

Stellplatzpreis (Garage)
0 €

Garagenanzahl
1

Zustand
gepflegt

Küche
Einbauküche

Boden
**Fliesen, Parkett, Laminat,
Marmor**

Beschreibung

Wohnen wie im Haus mit Gartenanteil, Wintergarten und Garage! Die schöne 4-Zi.-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss eines gepflegten 4-Familienhauses u. punktet insbesondere durch den im Jahr 1998 erstellten Anbau. Durch diesen wurde der Wohnung neben einem schönen Wintergarten ein giebeloffener Teilwohnbereich mit riesiger Fensterfront geschenkt. Diese verwöhnt den Wohnbereich mit viel Licht und einer wunderbaren Sicht ins Grüne. Zusätzlich erwartet Sie im großzügig und offen gestalteten Wohn-/Essbereich ein



gemütlicher Kachelofen, der Ihnen im Winter wohlige Wärme spendet. Der Essbereich führt Sie weiter in die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Auf der Etage stehen Ihnen überdies ein Schlafzi. mit Balkon, ein Ankleidezimmer/Büro u. ein Tageslichtbad mit Wanne zur Verfügung. 2 weitere Schlafzimmer sowie ein Duschbad finden Sie im Dachgeschoss. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, ein wohnlich ausgebauter Abstellraum mit viel Tageslicht sowie ein Werkraum. Eine Waschküche (Gemeinschaftsnutzung) steht ebenfalls zur Verfügung. Das Sondernutzungsrecht am vorderen Hof- u. Gartenbereich, der sehr hübsch und natürlich mit einem Teich angelegt wurde, bietet Ihnen vollkommene Gestaltungsfreiheit.

Ausstattung

Im Jahr 1989 wurde das Dach erhöht und nahezu komplett erneuert. 1998 folgte ein aufwändiger, einseitiger Anbau über das EG, OG und DG, der sich über die gesamte linke Hausseite erstreckt. Hieraus entstand der schöne Teilwohnbereich mit giebelhoher Fensterfront nebst Wintergarten.

- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (2002), Einbauküche im KP enthalten
- Sondernutzungsrecht über alleinige Nutzung und freie Gestaltung des vorderen Gartenbereiches (Realisierung eines Sitzbereiches/einer schönen Terrasse möglich)
- Gemeinschaftsgarten/Gemeinschaftsgartenhaus im rückwärtigen Garten
- Garage + Stellplatz vor der Garage
- Wintergarten auf der 1. Etage (Bj. 1998), Balkon (Schlafzimmer 1. Etage)
- Wannenbad mit Fenster auf der 1. Etage (Bj. 2000), Duschbad mit Fenster im DG (Bj. 2000)
- Wand zwischen Schlafräumen im DG nicht tragend (Realisierung eines Studios möglich)
- beheizter u. wohnl. ausgebauter Abstellraum mit viel Tageslicht, Werkraum, Kellerraum
- Waschküche zur Gemeinschaftsnutzung (3 von 4 Parteien vorbehalten)
- Fernsehversorgung über Satellit, Kabelanschluss vorhanden

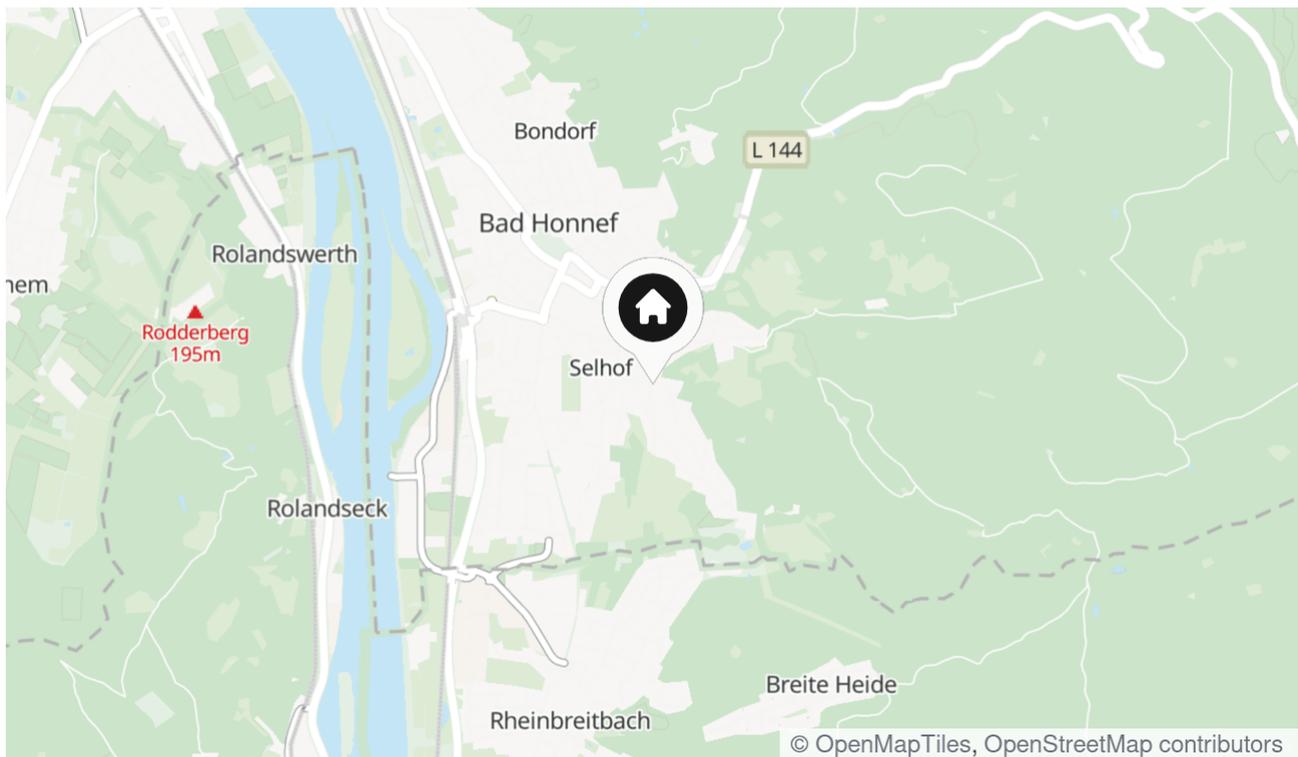
Sämtliche Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. haben wir vom Eigentümer erhalten.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

Lage & Umgebung

53604 Bad Honnef

Ruhig und grün Wohnen in bevorzugter Lage von Bad Honnef, nur ca. 2 km von der Insel Grafenwerth, dem Bahnhof sowie der Innenstadt mit ihrer charmanten Fußgängerzone entfernt. Hier finden Sie Einzelhändler mit abwechslungsreichem Angebot, Eiscafé, Restaurants, etc.. Auch diverse Supermärkte und Discounter sind nur einen Katzensprung entfernt. Zusätzlich lädt, in nur ca. 15 km Entfernung, die Bonner City zum ausgiebigen Shoppen ein. Die Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV ist hervorragend. So liegt Bad Honnef direkt an der B 42. Eine BusHST ist in 2 Minuten fußläufig erreichbar und der Bahnhof mit S-Bahn-HST rundet das Angebot ab. Ein hoher Freizeitwert ist Ihnen hier, am Fuße des schönen Siebengebirges, garantiert. Neben dem Freibad auf der Insel Grafenwerth, bieten die ausgebauten Rad- und Wanderwege, Tennisverein & Co. vielfältige Freizeit und Erholungsmöglichkeiten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

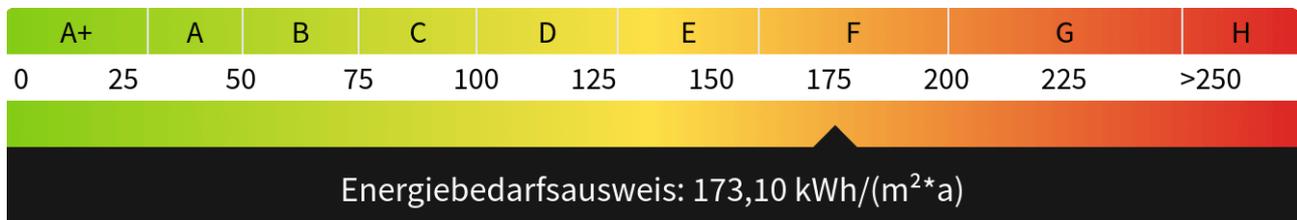
Endenergiebedarf
173,10 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
ERDGAS_LEICHT

Baujahr (Energieausweis)
1960

Gültig bis
09.01.2030





Wohn-/Essbereich (Möblierungsbeispiel)



Teilansicht Wohn-/Essbereich, giebeloffen OG



Teilansicht Wohn-/Essbereich, giebeloffen OG



Teilansicht Wohn-/Essbereich, giebeloffen OG



Teilansicht Wohn-/Essbereich OG



Teilansicht Wohn-/Essbereich OG



Wohn/-Essbereich mit Kachelofen OG



Wohnbereich OG



Teilansicht Wohnbereich OG



Wintergarten OG



Wintergarten OG



Wintergarten OG



Essbereich mit Blick in den Wohnbereich OG



Teilansicht Wohn-/Essbereich OG



Essbereich OG



Küche OG



Treppe ins DG



Küche OG



Küche OG



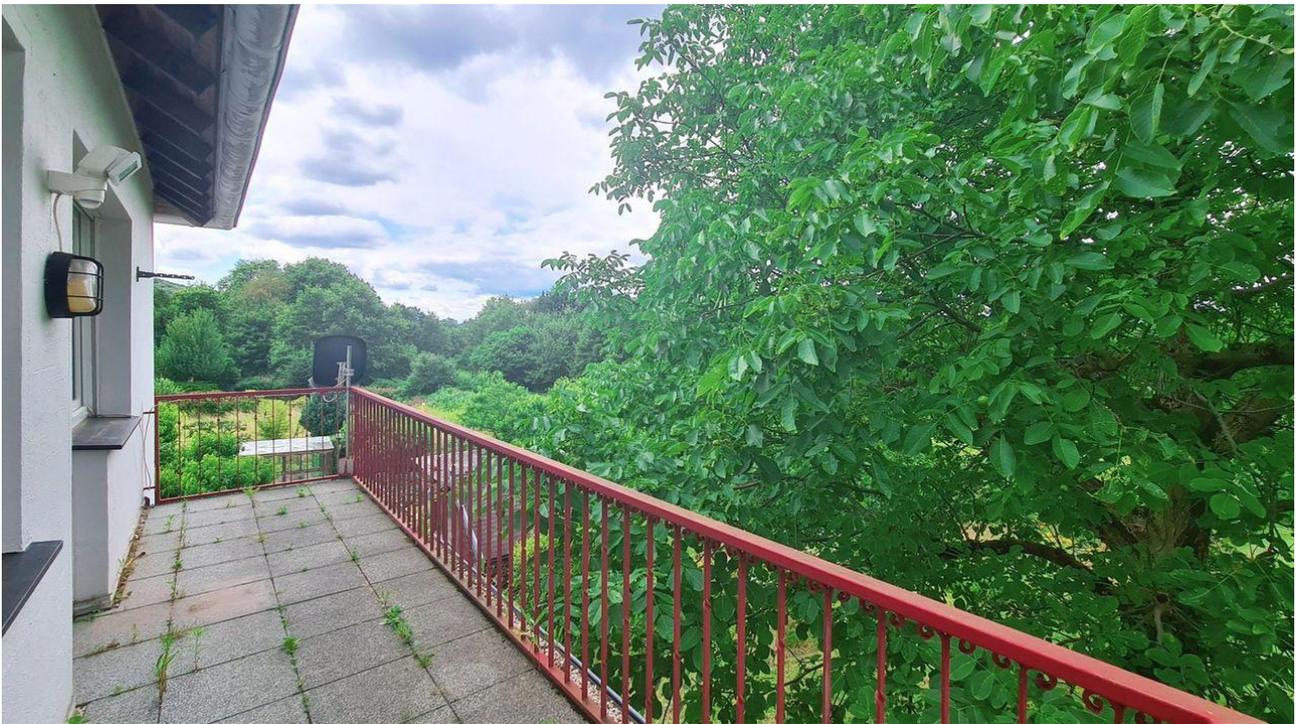
Ankleide/Büro vor dem Schlafzimmer OG



Ankleide/Büro vor dem Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Balkon vor dem Schlafzimmer OG



Wannenbad OG



Wannenbad OG



Diele DG



Diele DG



Schlafzimmer 2 DG



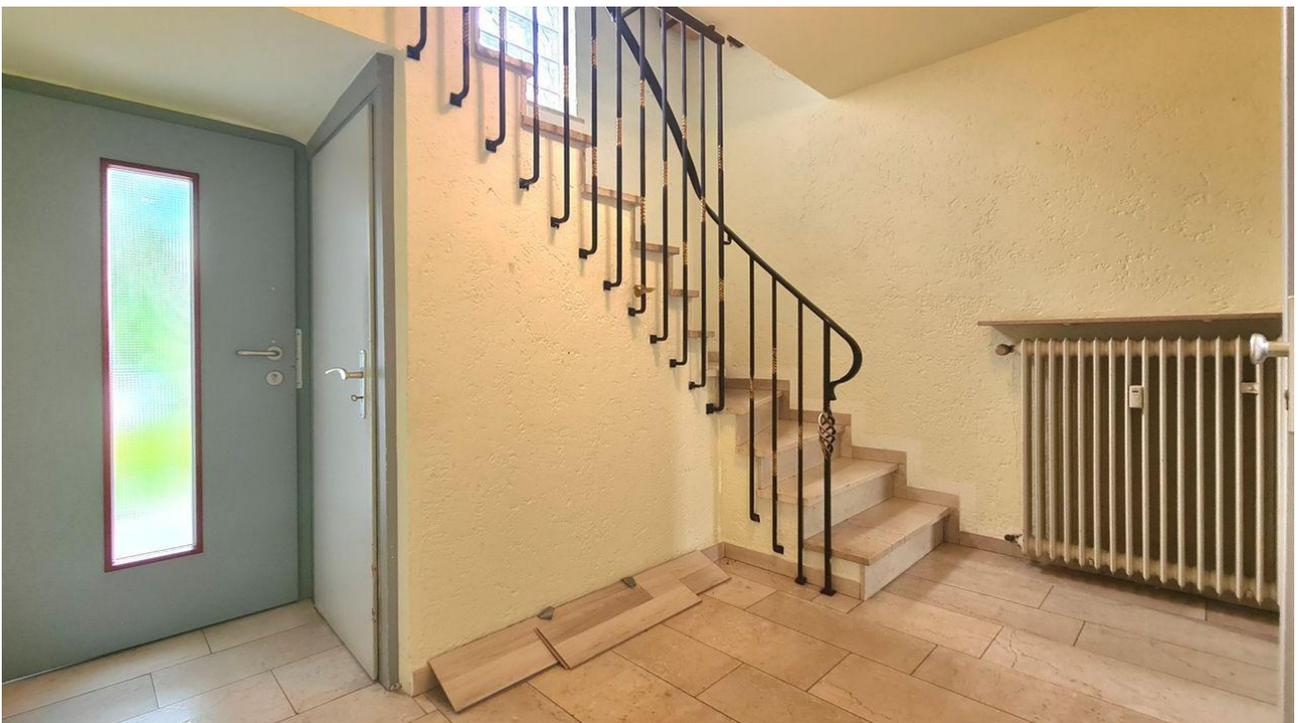
Schlafzimmer 3 DG



Duschbad DG



Duschbad DG



Eingangsdiele mit Treppe ins OG



Waschküche KG



Vordergarten mit Sondernutzungsrecht



Seitliche Hausansicht



Weg in den rückwärtigen Garten



Rückwärtiger Gemeinschaftsgarten



Rückansicht



Rückansicht



Rückansicht + Kennzeichnung



Kontakt

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Rheinallee 13

53639 Königswinter

Telefon: 02223 296680

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Melanie Olbertz

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

