



OBJEKT 47

Superschöne Dachgeschosswohnung mit EBK, Balkon, Kaminofen und Ankleideraum

53604 BAD HONNEF

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Rolandsecker Weg 30 | 53619 Rheinbreitbach
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

Eckdaten

Baujahr:	1982
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 93,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 5 m ²
Verfügbar ab:	01.08.2023
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etage:	2
Letzte Modernisierung:	2006
Zustand:	Modernisiert
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Einbauküche vorhanden:	Ja
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Keller:	Nein
Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Barrierefrei:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Erdgas leicht
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	141,8 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Kaution:	1.960,-€
Kaltmiete:	980,00 €
Nebenkosten:	250,00 €
Heizkosten in Nebenkosten: Ja	

Mietpreis

980,00 € zzgl. Nebenkosten

Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins
Inhaber
kins@immobilien-kins.de

Objektbeschreibung

Die schöne Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus im beliebten Höhenstadtteil Bad Honnef - Aegidienberg.

Schon beim Betreten der Wohnung bekommt man einen Eindruck der GROSSZÜGIGEN RAUMGESTALTUNG. Die HOHE DECKE UND die RAUMBREITE VERGLASUNG zum überdachten, mit effektiven HITZE- und SICHTSCHUTZ-JALOUSIEN, sowie einer elektrischen MARKISE ausgestatteten und überdachten BALKON, lassen den knapp 35 Quadratmeter großen und mit einem KAMINOFEN ausgestatteten Wohn-/ Essbereich deutlich größer erscheinen.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine EINBAUKÜCHE und einen eignen, voll ausgestatteten ANKLEIDERAUM.

Auf der gleichen Etage befindet sich der, zur alleinigen Nutzung vorgesehene HAUSWIRTSCHAFTSRAUM. Zusätzliche Fläche zum Abstellen und Aufbewahren findet sich im SPITZBODEN der über eine Bodeneinschubtreppe erreichbar ist.

Die beiden Schlafzimmer und das DUSCHBAD mit HANDTUCHWÄRMEKÖRPER sind separiert und über den wohnungsinternen Flur zu erreichen.

Lage

Aegidienberg ist ein beliebter Höhenstadtteil von Bad Honnef. Wegen der guten Anbindung an die Autobahn und die ungewöhnlich gute Infrastruktur erfreute sich Aegidienberg in den letzten Jahren hoher Zuwachsraten.

Vor Ort finden sich gleich mehrere Supermärkte, Discounter, Bäcker, Metzger, Cafe's, Apotheken, Ärzte, Optiker, Friseure, Restaurants, Kindergärten und eine sehr moderne Grundschule mit tollem Außenbereich, eigenem Schwimmbad und Sporthalle.

Des Weiteren erfreut sich die Gemeinde eines regen Vereinslebens, Wochenmarkt und diverser Veranstaltungen auf dem zentralen Aegidiusplatz.

Neben der zentralen Lage und der hervorragenden Infrastruktur bietet der Ort aber auch einen hohen Freizeitwert. Die Lage mitten im Siebengebirge lädt ein zum Wandern und Fahrradfahren (einen eigenen Fahrradladen hat Aegidienberg im Übrigen auch) ein.

Ausstattung

- Bad und Küche mit hellen Fliesen
- alle anderen Räume mit hochwertigem Laminat in Holzoptik
- Einbauküche
- Kaminofen
- Elektrische Markise
- Ankleideraum mit Regalsystem, Schubladen und Körben
- PKW-Stellplatz
- Eigener Waschraum

Sonstiges

Die Wohnung ist geeignet für ein- bis zwei Personen, bevorzugt werden ruhige Mieter mit festem Einkommen und ohne Haustiere (Hund/ Katze).

Raucher sind grundsätzlich willkommen, sollten jedoch auf dem Balkon und nicht in der Wohnung rauchen.

Die Renovierung (Malerarbeiten) erfolgt bei Bezug durch den Mieter.

Die Abrechnung von Heizung und Warmwasser erfolgt, in Ermangelung entsprechender Zähler, im Umlageverfahren.



Glasfront Balkon



Wohn-/ Esszimmer 1



Wohn-/ Esszimmer 2



Küche



Bad



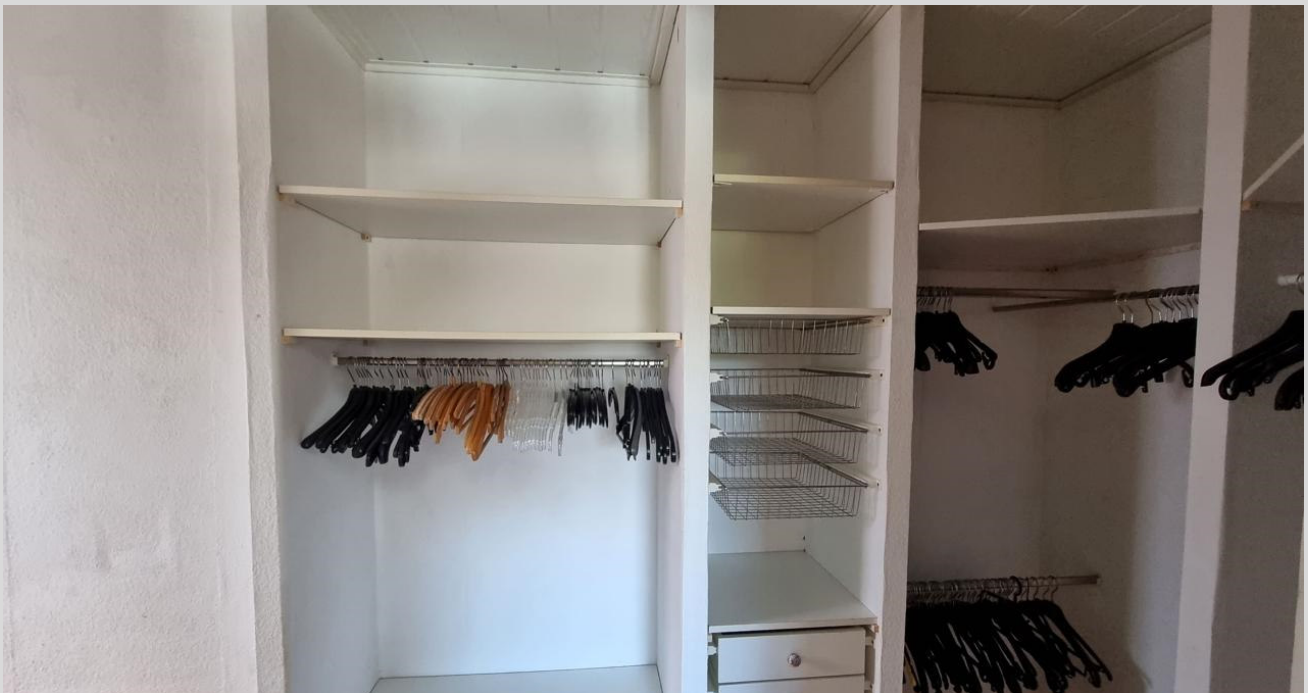
Schlafen 2



Schlafen 1



Ankleide 1



Ankleide 2



Spitzboden