



# EXPOSÉ KISADELLENWEG

Eigentumswohnungen im Herzen von Bad Honnef

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Bezug ab 06.2024

# EXPOSÉ KISADELLENWEG



## Ihr neues Zuhause im „rheinischen Nizza“

Unser Gebäude befindet sich im beliebten Ortsteil Selhof, der eine der besten Lagen in Bad Honnef darstellt. Die ehemalige Kurstadt Bad Honnef, landläufig auch das „rheinische Nizza“ genannt, liegt auf der östlichen Rheinseite im Rhein-Sieg-Kreis und grenzt direkt an Rheinland-Pfalz. Der Bonner Stadtteil Bad Godesberg liegt direkt gegenüber und ist mit der Fähre gut erreichbar. Die Stadt hat insgesamt ca. 26.000 Einwohner, eine kleine Fußgängerzone, viele schöne Restaurants, ein eigenes Krankenhaus, sowie sämtliche Schulformen. Besonders hervorzuheben ist das Freizeitangebot mit der Insel Grafenwerth (eigenes Freibad), dem Siebengebirge und gut ausgebauten Radwegen. Ebenso verfügt Bad Honnef über sehr gute öffentlichen Verkehrsverbindungen mit den Regionalverkehrslinien RE8 und RB27 in Richtung Köln, Koblenz und sogar direkt zum Flughafen Köln/Bonn, sowie der Siebengebirgsbahn (Stadtbahnlinie 66). Über die Schmelztalstraße durch den Honnefer Stadtwald ist die Stadt mit der Autobahn A3 verbunden. Über zwei Anschlussstellen ist die Bundesstraße B42 in Richtung Bonn schnell und direkt erreicht.

# EXPOSÉ

## KISADELLENWEG

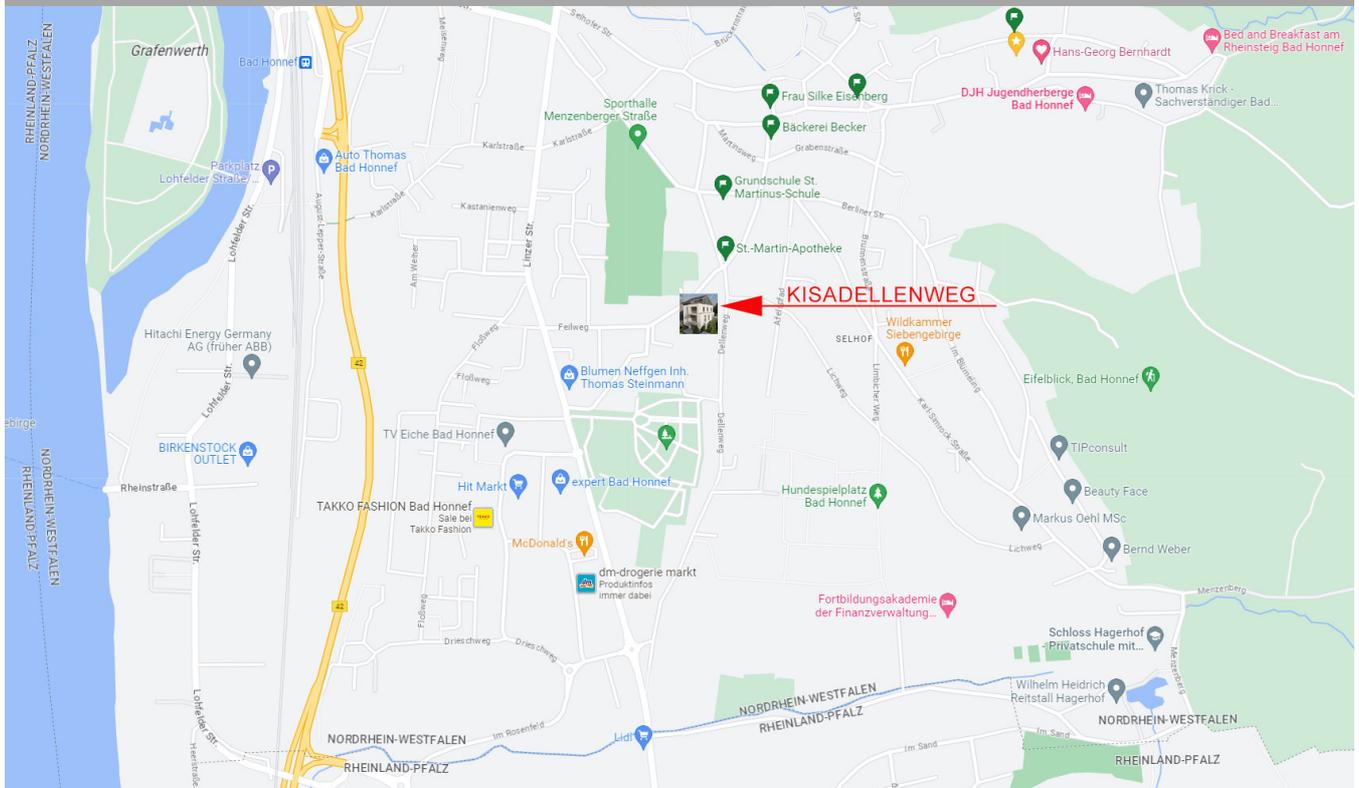


### Objektdaten

Wohneinheiten	EG	ca. 105m <sup>2</sup> mit Gartenanteil und Souterrainzimmer
	1.OG	ca. 89m <sup>2</sup> mit Balkon
	2.OG/ DG	ca. 140m <sup>2</sup> Maisonette mit Balkon/ Dachterrasse
Bauart		massiv mit Wärmedämmverbundsystem
Keller		Vollkeller, teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut
Ausstattung		Hochwertig und Barrierefrei*
Stellplätze		Außenstellplätze für PKW und Fahrräder zusätzliche Stellmöglichkeit für Fahrräder und Kinderwagen im Keller
Terrassen/ Balkon		Jede Wohneinheit mit Balkon oder (Dach) Terrasse
Aufzug		Ja
Energieeffizienz		KfW-55-Standard, Energieeffizienzklasse A+
Heizung		Luft-Wasser-Wärmepumpe
Lüftung		Dezentral

\*Maisonettewohnung nur im 2.OG barrierefrei

# EXPOSÉ KISADELLENWEG



## Lage

Sehr zentrale und doch ruhige Lage!

Ob Apotheke, Bäcker, Einkaufszentrum, Sporthalle, Ärzte, Tankstellen, Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen, Restaurants, Hotel, oder auch die Fußgängerzone, alles befindet sich in nächster Nähe.

Aber auch die Insel Grafenwerth mit Freibad und Minigolfanlage, sowie das Siebengebirge mit dem Rheinsteig sind in wenigen Minuten erreichbar.

# EXPOSÉ

## KISADELLENWEG



### **Ausstattung**

Ihre neue Wohnung hat alles, was Sie sich von Ihrem Zuhause wünschen. Helle Wände, hochwertige Vinylböden in den Wohnräumen und der Küche sowie ansprechende Feinsteinzeugfliesen im Bad wirken freundlich und einladend. Um Ihre Wohnung individuell auf Ihre Ansprüche anzupassen, haben Sie die Möglichkeit die *Bodenbeläge* (außer Badfliesen), sowie *Innentüren* und *Sanitärkeramik* selbst auszuwählen.

Für die warme Jahreszeit stehen Ihnen in jeder Wohnung eine Terrasse oder Balkon zur Verfügung. Diese erweitern Ihren Wohnraum und bieten ausreichend Platz zum Entspannen. Ihr Fahrzeug parken Sie direkt vor dem Haus, auf dem der Wohnung zugehörigen Stellplatz. Hier ist bereits eine Ladeinfrastruktur für Ihr E-Auto vorgerüstet. Darüber hinaus stehen Fahrradplätze im Außenbereich, sowie im Keller zur Verfügung. Im Keller, den Sie bequem mit dem Aufzug erreichen, befindet sich ein Wasch- und Trockenraum, eine Abstellfläche für die Kinderwagen, sowie die Kellerräume. Einer davon gehört zu Ihrer Wohnung.

### **Energieeffizienz**

Das massive Gebäude ist gut gedämmt und erfüllt die Energieeffizienzklasse A+. Die Fenster verfügen über Dreifach-Wärmeschutzverglasung. Das minimiert den Heizenergiebedarf. Eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe speist Ihre Fußbodenheizung und bringt Ihre Wohnung auch in kalten Wintern stets auf Wohlfühltemperatur. Die dezentrale Lüftungsanlage sorgt für frische Luft, auch ohne dass die Fenster geöffnet werden.

### **Sicherheit**

Sie profitieren von einer Schließanlage mit Sicherungskarte. Das bedeutet, dass niemand, der nicht im Besitz einer solchen Karte ist, Schlüssel nachmachen lassen kann. Alle Wohnungstüren sind mit Mehrfachverriegelung ausgestattet und sämtliche Fenster mit Rollläden.

Darüber hinaus ist das Gebäude mit einer Videosprechanlage ausgestattet, sodass Sie jederzeit wissen wer vor Ihrer Haustür steht.

# EXPOSÉ

## KISADELLENWEG

### Erdgeschoß-Wohnung

Die Wohnung im Erdgeschoss ist eine klassische Dreizimmer-Wohnung, wird jedoch durch ein viertes Zimmer im Kellergeschoss erweitert.

Die Erschließung erfolgt intern über eine Treppe. Alternativ ist der Raum aber auch mit dem Aufzug, über eine zweite Wohnungseingangstür direkt vom Hausflur aus zu erreichen. Der Raum verfügt über ein großes Fenster mit einer großzügigen Abgrabung, so dass auch hier viel Licht einfällt. Des Weiteren ist der Wohnung der ca. 80m<sup>2</sup> große Garten mit überdachter Terrasse zugeordnet. Wie die Balkone der anderen Wohnungen, liegt der Garten in perfekter Süd-West-Ausrichtung.



### Wohnfläche EG

Wohnen/Essen/Küche	ca. 39 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16 m <sup>2</sup>
Büro	ca. 12 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 9 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	ca. 7 m <sup>2</sup>
Terrasse anteilig (25 %)	ca. 6 m <sup>2</sup>

Wohnfläche EG	ca. 89 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche der Wohneinheit</b>	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>

**ERDGESCHOSS**

# EXPOSÉ

## KISADELLENWEG

### Kellergeschoss mit anteiliger Wohnfläche

Im Keller befinden sich die Haustechnik, der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trocknerplatz für jede Wohneinheit, sowie die jeweiligen Kellerräume.

Die Erschließung des der Erdgeschosswohnung zugehörigen Wohnraums erfolgt intern über eine Treppe. Alternativ ist der Raum aber auch mit dem Aufzug, über eine zweite Wohnungseingangstür, direkt vom Hausflur aus zu erreichen. Der Raum verfügt über ein großes Fenster mit einer großzügigen Abgrabung, so dass auch hier viel Licht einfällt.



### Wohn- Nutzfläche KG

Haustechnik	ca. 11 m <sup>2</sup>
HWR	ca. 12 m <sup>2</sup>
Keller WE3	ca. 7 m <sup>2</sup>
Keller allgemein	ca. 17 m <sup>2</sup>
Keller WE2	ca. 8 m <sup>2</sup>
Keller WE1	ca. 8 m <sup>2</sup>
<b>Gast/ Kind</b>	<b>ca. 16 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche KG	ca. 16 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche der Wohneinheit</b>	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>

**KELLERGESCHOSS**

# EXPOSÉ

## KISADELLENWEG

### 3-Zimmer-Wohnung OG I

Die 3-Zimmer Wohnung im ersten OG ist bequem mit dem Fahrstuhl zu erreichen. Sie verfügt über einen großen und lichtdurchfluteten Wohn-/ Ess- und Küchenbereich, ein Schlafzimmer und einen weiteren Raum, der ganz individuell z.B. als Kinder-, Gast-, oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Des Weiteren ein barrierefreies Duschbad.

Der nach Südwesten ausgerichtete Balkon erweitert den Wohnraum und lädt an schönen Tagen zum draußen sitzen ein.



### Wohnfläche OG I

Wohnen/Essen/Küche	ca. 38 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 15 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 9 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	ca. 7 m <sup>2</sup>
Terrasse 50 %	ca. 4 m <sup>2</sup>

Wohnfläche OG I

ca. 89 m<sup>2</sup>

1.OBERGESCHOSS

# EXPOSÉ

## KISADELLENWEG

### Maisonette-Wohnung OG II

Die sich über das zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss erstreckende Maisonette-Wohnung ist das Sahnestück des Hauses.

Konzipiert als 3-Zimmer Wohnung mit offenem, großzügigem und lichtdurchflutetem Wohn-/ Ess- und Küchenbereich hat dieser Bereich eher Loft-Charakter.

Der hierüber begehbare Balkon befindet sich ebenfalls in Südwest-Ausrichtung und bietet einen schönen Blick über die Dächer von Bad Honnef. Hier können Sie völlig ungestört Ihren Feierabend genießen.

Das zusätzliche Zimmer kann flexibel als Schlafraum, Gästezimmer, oder Büro genutzt werden.

Abgerundet wird das Konzept durch das barrierefreie Duschbad.

Dieser Teil der Wohnung ist somit komplett barrierefrei.

### Wohnfläche OG II

Wohnen/Essen/Küche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Diele/ Flur	ca. 10 m <sup>2</sup>
Büro/Schlafen	ca. 17 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8 m <sup>2</sup>
Balkon 50 %	ca. 4 m <sup>2</sup>

Wohnfläche im 2. OG	ca. 79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche der Wohneinheit</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>



2.OBERGESCHOSS

# EXPOSÉ KISADELLENWEG

## Maisonette-Wohnung DG

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafräume, davon einer mit Garderobennische, sowie ein Galerieraum, der die Dachterrasse erschließt. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Blick vom Siebengebirge über das Rheintal bis zum Drachenfels.

Einzigartig!

Des Weiteren befindet sich auf dieser Etage ein zweites Bad mit Badewanne.

Die Erschließung erfolgt über eine interne Treppe, daher ist dieser Bereich nicht barrierefrei.



## Wohnfläche DG

Kind	ca. 15 m <sup>2</sup>
Galerie	ca. 11 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 6 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 17 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6 m <sup>2</sup>
Dachterrasse anteilig (50 %)	ca. 6 m <sup>2</sup>

Wohnfläche im DG	ca. 61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche der Wohneinheit</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>

**DACHGESCHOSS**

# EXPOSÉ KISADELLENWEG

Schöne Aussichten...

(Ausblick Dachgeschoss/ Dachterrasse)



# EXPOSÉ

## KISADELLENWEG

### Preisliste

Wohneinheit	Etage	Zimmer	Wohnfläche*	Balkon/ Terrasse	Kellerraum	Gartenanteil	Kaufpreis	Status
<b>WE 01</b>	KG/ EG	4	ca. 105 qm	ca. 22 qm	ca. 8 qm	ca. 86 qm	558.000,00 €	frei
zzgl. Außenstellplatz Nr. 01							16.500,00 €	
Gesamt							<b>574.500,00 €</b>	
<b>WE 02</b>	OG1	3	ca. 89 qm	ca. 7 qm	ca. 8 qm	ca. 0 qm	465.000,00 €	vorgemerkt
zzgl. Außenstellplatz Nr. 02 (B=300cm)							18.000,00 €	
Gesamt							<b>483.000,00 €</b>	
<b>WE 03</b>	OG 2/ DG	4	ca. 140 qm	ca. 20 qm	ca. 7 qm	ca. 0 qm	725.000,00 €	frei
zzgl. Außenstellplatz Nr. 03							16.500,00 €	
Gesamt							<b>741.500,00 €</b>	
* inkl. anteiliger Terrasse/ Balkon								

Zu jeder Wohneinheit gehören

- Je ein PKW-Stellplatz mit Vorbereitung für Wall-Box
- Je ein Fahrradstellplatz außen
- Je ein Waschmaschinen- und ein Trocknerplatz im HWR

Darüber hinaus gibt es jeweils in den Bädern zusätzliche Waschmaschinenanschlüsse.

# EXPOSÉ KISADELLENWEG

## Kontakt/ Ansprechpartner



Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer!

Für Fragen zu unserer Immobilie, oder für einen Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

BHG KISADELLENWEG

Sih Hasan Salman und Sascha Oliver Kins

Vertreten durch:

**i | k**  
immobilienbüro  
— sascha oliver kins —

Herrn Sacha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2

53604 Bad Honnef

Telefon: 0175-1949777

E-Mail: [Kisadellenweg@gmail.com](mailto:Kisadellenweg@gmail.com)