



OBJEKT 127

## Stilvolle Wohnung mit Balkon

53604 BAD HONNEF

## Eckdaten

Baujahr:	1995
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 56,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 6 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	3
Etage:	2
Zustand:	Gepflegt
Anzahl Badezimmer:	1
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Personenaufzug vorhanden:	Nein
Rollladen vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Stellplatzanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Nein
Anzahl Schlafzimmer:	1
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	173 kWh/(m²*a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Hausgeld:	230,00 €
Stellplatzkaufpreis:	15.000,00 €

#### Kaufpreis

198.000,00 €

#### Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

#### Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins  
Inhaber  
T: +49 2224 9814021  
kins@immobilien-kins.de

#### Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnbereiche. Man betritt die Wohnung über eine Diele, die ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet und als Windfang dient.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für eine komfortable Einrichtung. Die Küche schließt an den Wohn-/ Essbereich an und ist funktional geschnitten, mit ausreichend Arbeitsfläche und Platz für Küchenmöbel.

Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Erholungsraum im Freien bietet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie alle notwendigen Sanitäranschlüsse und ist kompakt und effizient gestaltet.

Der Schlafbereich bietet genügend Platz für ein Doppelbett und zusätzliche Möbel. Ein angrenzender Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum. Der Flur bietet zudem Platz für eine Garderobe und verbindet die Bereiche der Wohnung auf kurze und übersichtliche Wege.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gut geschnittene und angenehm proportionierte Wohnfläche suchen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage, nahe dem Bad Honnefer Stadtzentrum. Die Lage verbindet urbanes Leben mit naturnaher Ruhe: Das historische Stadtzentrum, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnstraße mit gepflegten Mehrfamilienhäusern aus. Gleichzeitig profitieren Sie von der exzellenten Verkehrsanbindung: Bushaltestellen sind in der Nähe, und die B42 schnell erreicht. Die Ballungszentren Bonn und Köln sind so schnell erreichbar.

Für Naturliebhaber bietet die Lage ideale Freizeitmöglichkeiten: Die Rheinpromenade und die grünen Hügel des Siebengebirges laden zu Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Somit vereint diese Wohnung eine höchste Lebensqualität, die urbanes Wohnen und naturnahe Erholung perfekt kombiniert.

## Bad Honnef

liegt am Rhein im Süden von Nordrhein-Westfalen und ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, naturnahe Lage und gute Anbindung an umliegende Städte wie Bonn und Köln. Die Stadt verbindet eine ruhige, grüne Wohnumgebung mit einer soliden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten.

## FREIZEIT

Bad Honnef bietet zahlreiche Möglichkeiten für aktive oder entspannte Freizeitgestaltung:

**Natur & Erholung:** Die Nähe zum Siebengebirge, insbesondere zum Drachenfels, ermöglicht Wandern, Radfahren und Spaziergänge in einer der schönsten Landschaften der Region.

**Rheinpromenade:** Ideal zum Spazieren, Joggen oder Radfahren; kleine Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein.

**Insel Grafenwerth:** Beliebtes Ausflugsziel mit Parkanlage, Spielplätzen, Freibad und Veranstaltungsflächen.

**Sportvereine:** Breites Angebot an Vereinsleben – Fußball, Basketball, Tennis, Wassersport u.v.m.

**Kulturelles Angebot:** Konzerte, kleine Theaterbühnen, Stadtfeste und saisonale Märkte bereichern das Stadtleben.

## SCHULE & BILDUNG

Bad Honnef verfügt über eine gut ausgebaute Bildungslandschaft:

**Grundschulen:** Mehrere standortnahe Grundschulen in den Ortsteilen.

**Weiterführende Schulen:** Realschule, Gymnasium sowie Förderschulen.

**Berufliche Bildung:** Angebote im Umland, insbesondere in Bonn.

**Hochschule:** Die IUBH International University (IU) hat einen bedeutenden Campus in Bad Honnef und bringt internationales Flair in die Stadt.

Insgesamt bietet der Standort eine solide schulische Versorgung und attraktive Bildungswege bis hin zum Hochschulbereich.

## NAHVERSORGUNG

In Bad Honnef ist die Nahversorgung sehr gut abgedeckt:

Einkaufsmöglichkeiten: Mehrere Supermärkte, Drogerien, Bio-Läden und Fachgeschäfte im Zentrum und in den Ortsteilen.

Wochenmarkt: Regionale Produkte, frische Lebensmittel und Spezialitäten.

Ärztliche Versorgung: Allgemeinmediziner, Fachärzte, Apotheken sowie das nahegelegene Krankenhaus in Königswinter/Bonn sichern eine stabile medizinische Betreuung.

Gastronomie: Gemütliche Cafés, Restaurants am Rhein, Biergärten und internationale Küchen.

## INFRASTRUKTUR

Bad Honnef ist gut vernetzt und bietet eine praktische Alltagsinfrastruktur:

ÖPNV: Straßenbahnlinie 66 (Bonn–Bad Honnef), Buslinien, Fähre über den Rhein.

Bahn: Regionalbahnanschluss im benachbarten Rhöndorf.

Autobahn: Gute Anbindung an die A3 und A59.

Familienfreundliche Stadtteile: Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und ruhige Wohngebiete.

Digitale Infrastruktur: Gute Abdeckung mit Breitband- und Glasfaseranschlüssen in vielen Bereichen.



Bad1



Bad2





Balkon



Essen-Küche



Küche



Wohnen





Wohnen2



Schlafzimmer



Wohnungsmarkierung



Erdgeschoss