



Siefenhovener Gärten

Meine Heimat am Naturpark Siebengebirge

Exposé Haus B



i | k
immobilienbüro
— sascha oliver kins —

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef
02224-9814021 | 0175-1949777
vertrieb@immobilien-kins.de





Bildquelle: <https://www.aegidienberg.de/>

WILLKOMMEN

IN IHRER HEIMAT AM RANDE DES NATURPARK SIEBENGEBIRGE

Von der Rheinebene kommend erstrecken sich weitläufig die Grünflächen des Naturparks Siebengebirge und des Honnefer Stadtwalds. Im Bad Honnefer Stadtteil Aegidienberg sind Sie zuhause. Genau hier entstehen in zentraler und doch grüner Lage zwei Mehrfamilienhäuser in zeitloser Architektur, ausgestattet mit modernster Technik. Im Süden grenzt der Westerwälder Vulkanrücken an.

Gemütlichkeit, großzügige Eleganz und Komfort heißen Sie in den größtenteils barrierefreien Eigentumswohnungen willkommen und verzaubern Sie mit einem angenehmen Wohngefühl. Hier treffen durchdachte Grundrisse auf einladende Gärten, geschützte Loggien und sonnige Balkone. Die *Siefenhovener Gärten* sind Ihr Ruheplatz in Aegidienberg, Ihr Wohlfühlparadies, Ihre Heimat am Rande des Naturpark Siebengebirge.

OBJEKTDATEN

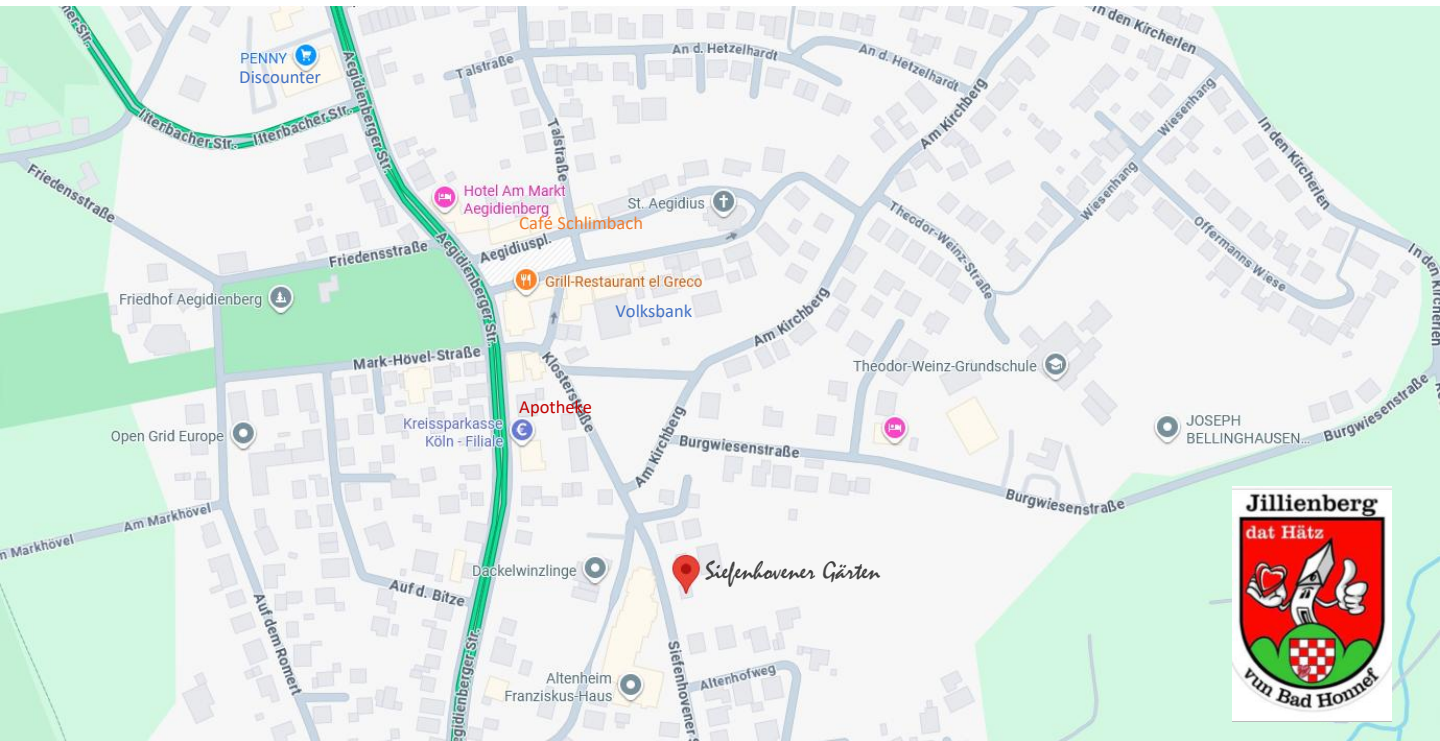
2. Bauabschnitt

Wohnungen gesamt	8
Bauart	massiv
Außenstellplätze	ja
separate Kellerräume	ja
Terrasse/Balkon/ Loggia	ja
Aufzug	ja
Energieeffizienz	KfW-55-Standard
Heizungsart	Wärmepumpe



IHRE GEMÜTLICHE WOHNNOASE

-
- A wide-angle photograph of a gravel lot or construction site. In the foreground, there is a large area of grey gravel, partially overgrown with tall, dry yellow grass and some green weeds. In the background, a line of trees separates the lot from a distant, hilly landscape. The sky is a clear, bright blue with a few wispy white clouds. The overall scene suggests a rural or semi-rural setting.



ALLES VOR ORT

CITY- UND NATURNAH ZUGLEICH

Aegidienberg bietet eine vollerschlossene Infrastruktur und funktioniert nahezu autark. Es gibt zahlreiche Allgemein- und Facharztpraxen inkl. Apotheke, fünf Kindergärten, eine Grundschule mit Sportzentrum und Lehrschwimmbecken, ein Altersheim sowie zwei Kirchen mit Gemeindezentrum. Einkaufsmöglichkeiten rund um Ihr neues Zuhause sind zahlreich vorhanden und auch fußläufig erreichbar.

An Sport- und Freizeitmöglichkeiten mangelt es ebenfalls nicht. In einem Radius von nicht einmal 5 km werden Golf, Tennis, Reiten, Fußball, Angeln, Triathlon und vieles mehr angeboten.

Aegidienberg liegt mit jeweils ca. 4 km Distanz genau zwischen den „Anschlussstellen Siebengebirge und Bad Honnef/Linz“ der A3 und besitzt damit eine verkehrsgünstige Lage. Sie erreichen innerhalb kürzester Zeit problemlos die wichtigsten Hotspots wie City, Flughafen oder ICE-Bahnhof. Damit wurde Aegidienberg zu einem attraktiven Wohngebiet für Pendler, die in Bonn, Siegburg, Köln, Frankfurt arbeiten oder sogar überregional unterwegs sind.

GARTENWOHNUNG

Gibt es ein schöneres Gefühl, als barfuß durch den eigenen Garten zu spazieren und ganz bewusst zu spüren, wie die weichen Grashalme die Fußsohle kitzeln? In Ihrer Gartenwohnung können Sie das Leben mit allen Sinnen genießen.



Wohneinheit B1

BALKON & LOGGIA

ENTSPANNTES LEBEN

Lichtdurchflutet erstrahlt Ihre Wohnung dank bodentiefer Fenstereinheiten im hellen Tageslicht. Großzügig geschnittene Wohnräume, elegante Badezimmer und Schlafzimmer zum Träumen – dazu eine Terrasse mit Garten oder ein sonniger Balkon und Ihre Wohlfühloase ist vollkommen. In Ihrer exklusiven Dachwohnung genießen Sie ganztägig die Sonne auf einem Ihrer vier Balkone, die Aussicht in Richtung Westerwald und ein Gefühl der grenzenlosen Freiheit.





Bildquelle: <https://www.splash-bad.de/badezimmer-ideen/barrierefreies-bad>

AUSSTATTUNG

MODERN, ENERGIEEFFIZIENT & BARRIEREFREI

Worauf Sie sich freuen können:

- Wohnen im Grünen, nur wenige Meter in die freie Natur
- barrierefreie Zugänge und bodengleiche Duschbereiche
- Bäder mit hochwertiger Keramik sowie Echtglas-Duschabtrennungen
- Moderne, bodentiefe Fensteranlagen mit 3-fach Isolierverglasung und elektrischen Rollläden
- Bodenbeläge großformatige Feinsteinzeugfliesen bzw. Echtholz-Parkett, komfortable Fußbodenheizung
- Eigene Gartenanteile bei EG-Wohnungen
- großzügige sonnige Balkone / Dachterrassen
- Bequemer Fahrstuhl
- angelegte Außenanlagen, fester Stellplatz
- Umweltfreundliche Wärmepumpen-Heizung

WOHNUNG 01

FINDEN SIE IHR PASSENDES ZUHAUSE

RESERVIERT



Gartengeschoss, 3 Zimmer

Wohnen/Essen/ Kochen	39,03 m ²
Abstellraum	2,46 m ²
Schlafen	19,48 m ²
Kind/Büro/Gast	10,84 m ²
Bad	6,14 m ²
Flur	9,72 m ²
Terrasse (50%)	7,50 m ²
Gesamt	93,17 m²

Diese Wohnung ist mit einem alleinigen Sondernutzungsrecht für einen ca. 423 m² großen Gartenanteil ausgestattet. Weiterhin verfügt die Wohnung zusätzlich über einen eigenen Waschmaschinenstellplatz im Gemeinschaftswäschekeller.

Ihre Investition 429.000 €

WOHNUNG 02

FINDEN SIE IHR PASSENDES ZUHAUSE



Erdgeschoss, 3 Zimmer

Wohnen/Essen/	
Kochen	36,55 m ²
Schlafen 1	19,49 m ²
Kind/Büro/Gast	12,36 m ²
Bad	6,19 m ²
Flur	5,58 m ²
Balkon (50%)	7,69 m ²
Gesamt	87,86 m²

Die Wohnung ist zusätzlich mit einem abgeschlossenen Kellerabstellraum (ca. 6 m²) versehen.

Ihre Investition 419.000 €

WOHNUNG 03

FINDEN SIE IHR PASSENDES ZUHAUSE



Erdgeschoss, 2 Zimmer

Wohnen/Essen/ Kochen	19,19 m ²
Schlafen	14,27 m ²
Bad	6,28 m ²
Terrasse (50%)	6,00 m ²
Gesamt	45,74 m²

Diese Wohnung ist mit einem alleinigen Sondernutzungsrecht für einen ca. 42 m² großen Gartenanteil ausgestattet. Zusätzlich ist die Wohnung mit einem abgeschlossenen Kellerabstellraum (ca. 6 m²) und einem eigenen Waschmaschinenstellplatz im Gemeinschaftswäschekeller versehen.

Ihre Investition 242.000 €

WOHNUNG 04

FINDEN SIE IHR PASSENDES ZUHAUSE



Erdgeschoss, 2 Zimmer

Wohnen/Essen/ Kochen	21,56 m ²
Schlafen	15,23 m ²
Bad	3,92 m ²
Flur	6,61 m ²
Terrasse (50%)	7,50 m ²
Gesamt	54,82 m²

Diese Wohnung ist mit einem alleinigen Sondernutzungsrecht für einen ca. 84 m² großen Gartenanteil ausgestattet. Zusätzlich ist die Wohnung mit einem abgeschlossenen Kellerabstellraum (ca. 6 m²) und einem eigenen Waschmaschinenstellplatz im Gemeinschaftswäschekeller versehen.

Ihre Investition 294.000 €

WOHNUNG 05

FINDEN SIE IHR PASSENDES ZUHAUSE



Obergeschoss, 3 Zimmer

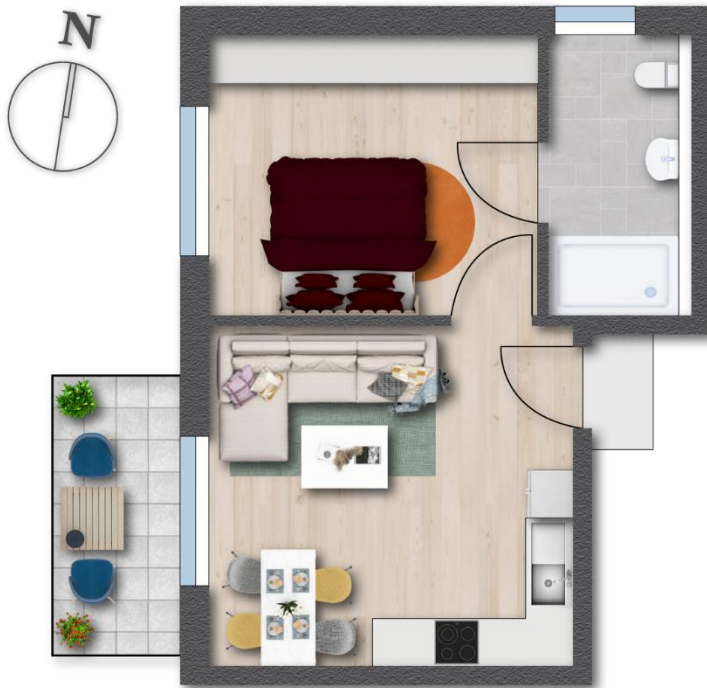
Wohnen/Essen/	
Kochen	36,55 m ²
Schlafen	19,49 m ²
Kind/Büro/Gast	12,36 m ²
Bad	6,19 m ²
Flur	5,58 m ²
Balkon (50%)	7,69 m ²
Gesamt	87,86 m²

Die Wohnung ist zusätzlich mit einem abgeschlossenen Kellerabstellraum (ca. 6 m²) und einem eigenen Waschmaschinenstellplatz im Gemeinschaftswäschekeller versehen.

Ihre Investition 419.000 €

WOHNUNG 06

FINDEN SIE IHR PASSENDES ZUHAUSE



Obergeschoss, 2 Zimmer

Wohnen/Essen/ Kochen	19,19 m ²
Schlafen	14,27 m ²
Bad	6,28 m ²
Balkon (50%)	2,88 m ²
Gesamt	42,62 m²

Zusätzlich ist die Wohnung mit einem abgeschlossenen Kellerabstellraum (ca. 6 m²) und einem eigenen Waschmaschinenstellplatz im Gemeinschaftswäschekeller versehen.

Ihre Investition 229.000 €

WOHNUNG 07

FINDEN SIE IHR PASSENDES ZUHAUSE



Obergeschoss, 2 Zimmer

Wohnen/Essen/ Kochen	21,56 m ²
Schlafen	15,23 m ²
Bad	3,92 m ²
Flur	6,61 m ²
Balkon (50%)	7,69 m ²
Gesamt	55,01 m²

Zusätzlich ist die Wohnung mit einem abgeschlossenen Kellerabstellraum (ca. 6 m²) und einem eigenen Waschmaschinenstellplatz im Gemeinschaftswäschekeller versehen.

Ihre Investition 289.000 €

PENTHOUSE (WOHNUNG 08)

FINDEN SIE IHR PASSENDES ZUHAUSE



Staffelgeschoss, Penthouse 4 Zimmer

Wohnen	34,38 m ²
Essen/Kochen	19,38 m ²
Schlafen Eltern	21,96 m ²
Kind/Büro	18,69 m ²
Gästezimmer	13,22 m ²
Bad inkl. Gäste-WC	10,74 m ²
Flur	9,89 m ²
Loggien (50 %)	19,22 m ²
Gesamt	147,48 m²

Die Wohnung ist zusätzlich mit einem abgeschlossenen Kellerabstellraum (ca. 6 m²) versehen.

Ihre Investition 729.000 €

IHRE INVESTITION

LANGFRISTIG GUT ANGELEGT

Wohnung	Zimmer	Etage	Wohnfläche m ² netto	Garten/ Balkon	Kaufpreis
01	3	Gartenebene	93,17 m ²	zzgl. 423 m ² Garten	429.000 €
02	3	Erdgeschoss	87,86 m ²		419.000 €
03	2	Erdgeschoss	45,74 m ²	zzgl. 42 m ² Garten	242.000 €
04	2	Erdgeschoss	54,74 m ²	zzgl. 84 m ² Garten	294.000 €
05	3	Obergeschoss	87,86 m ²		419.000 €
06	2	Obergeschoss	42,62 m ²		229.000 €
07	2	Obergeschoss	55,01 m ²		289.000 €
08	4	Staffelgeschoss	147,48 m ²		719.000 €

Ausgenommen Wohnung 01 verfügt jede Wohnung zusätzlich über einen ca. 6 m² großen Kellerabstellraum.

Die Bauordnung der Stadt Bad Honnef sieht vor, dass – in Abhängigkeit von der Anzahl der Zimmer – zu jeder Wohneinheit ein bis zwei Stellplätze erworben werden müssen.

Außenstellplatz 15.000 €

Alle Maße in den Zeichnungen und Berechnungen sind Circa-Angaben und werden nicht zugesichert. Gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) wurden bei der Wohnflächenberechnung die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen zu 50% angesetzt.

Provisionsfreier Vertrieb durch:

i | k immobilienbüro
— sascha oliver kins —

Telefon: 02224-9814021 | 0175-1949777
E-Mail: vertrieb@immobilien-kins.de



IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

FÜR MEHR SPAß AM WOHNEN



Modern stylisch,
hell und freundlich



Barrierefreie Zugänge,
Fahrstuhl



Umweltfreundlich,
KfW55 Standard

Ihre Notizen

[illegible]



Heimat ist kein Ort.
Heimat ist ein
Gefühl!

Impressum:

Scholz & Wiese
Immobilienmanagement GmbH
Pützbroicher Straße 16
53639 Königswinter
www.scholz-wiese-immobilien.de
Geschäftsführer:
Dr. Ralf Scholz ■ Dr. Frank Wiese

Haftungs- und Anlagevorbehalte

Für den Inhalt sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt bekannten und/oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Spätere Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Enthaltene Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen sowie die abgebildeten Grundrisse samt Einrichtungsgegenständen dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand. Die Grundrisse sind nicht zur Maßabnahme geeignet.

Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann von der Darstellung abweichen. Die Darstellungen können Sonderwünsche enthalten, Änderungen der Ausführungen bleiben vorbehalten. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne sowie die Teilungserklärung samt Baubeschreibung.

Angaben gemäß § 16a Energieeinsparverordnung: Energiebedarg gem. vorläufigem Energieausweis A+.

Stand Juli 2026