

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Honnef

**Gepflegtes Dreiparteienhaus mit weitläufigem Garten,  
Terrassen und Balkon in idyllischer Tallage!**



Objekt-Nr. OM-424602

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Welter

Am Feuerschlößchen 10  
53604 Bad Honnef  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1957
Grundstücksfläche	498,00 m²
Etagen	3
Zimmer	6,00
Wohnfläche	140,28 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Mehrfamilienhaus besteht aus drei Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Jede Einheit ist als gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung ausgeführt und bietet damit eine zeitgemäße und nachhaltig gut vermietbare Grundrissstruktur.

Neben der Eignung als klassische Kapitalanlage bietet das Mehrfamilienhaus auch hervorragende Voraussetzungen für Eigennutzer. Insbesondere die Konzeption als Mehrgenerationenhaus oder für das Wohnen und Vermieten unter einem Dach stellt eine attraktive Nutzungsoption dar. Der außergewöhnlich großzügige Garten in Verbindung mit der idyllischen Tallage schafft ein Wohnumfeld, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Die naturnahe, ruhige Lage bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholungsqualität und eignet sich ideal für Familien, mehrere Generationen oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten in einem grünen Umfeld miteinander verbinden möchten.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über gleich zwei eigene Terrassen in Richtung Ost und West. Der Wohnung im 1. Obergeschoss ist eine großzügige Dachterrasse zugeordnet. Darüber hinaus bietet das Grundstück einen weitläufigen Garten, der allen Wohnungen bzw. Mietern im Rahmen eines Nutzungsrechts zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht – ein besonderes Plus an Wohnqualität.

Alle drei Wohnungen sowie die Kellerräume sind über ein zentrales Treppenhaus miteinander verbunden. Ergänzend steht ein Speicher zur Verfügung, der zusätzliche Lagerfläche bietet. Das Gebäude ist voll unterkellert. Jeder Wohneinheit ist ein separates Kellerabteil zugeordnet. Zusätzlich befindet sich im Keller eine gemeinschaftliche Waschküche mit direktem Zugang zum Garten.

Die Wohnfläche beläuft sich auf insgesamt 140,28 m<sup>2</sup>, aufgeteilt wie folgt:

- EG = 50,46 m<sup>2</sup>
- 1. OG = 50,44 m<sup>2</sup>
- DG = 39,38 m<sup>2</sup>

Die derzeitige Ertragslage beläuft sich auf 1.497,39 € monatlich (17.968,68 € p.a.). Alle Mietverhältnisse sind per Indexklausel orientiert am Verbraucherpreisindex schwellenlos wertgesichert. Die Indexmieterhöhungen werden zu folgenden Zeitpunkten jährlich ausgesprochen:

- EG = 01. Juli
- 1. OG = 01. Januar
- DG = 01. März

Zwischen 2011 und 2025 ist der Bodenrichtwert von 270,00 € / m<sup>2</sup> auf 700,00 € / m<sup>2</sup> gestiegen. Dies entspricht einer Wertsteigerung von rund 160 % innerhalb von 14 Jahren. Eine Grafik aus dem offiziellen Bodenrichtwert-Portal "BORIS-NRW" ist den Objektunterlagen beigelegt.

Das Objekt befindet sich im Globaleigentum und ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.

## Ausstattung

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt über Gas-Etagenheizungen des Typs Vaillant atmoTEC classic von Vaillant. Die Thermen der Wohnungen im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind jeweils in den Küchen untergebracht. Die Therme der Erdgeschosswohnung befindet sich im Keller. Die Gas- und Stromzähler sind zentral im Keller installiert.

Im Jahr 2007 wurde das Gebäude einer umfangreichen Modernisierung unterzogen. In diesem Zuge wurde die Heizungsanlage inklusive aller einzelnen Etagenheizungen vollständig erneuert. Darüber hinaus erfolgte eine komplette Erneuerung des Daches, einschließlich der

Errichtung zweier Gauben sowie der dazugehörigen Dachfenster, wodurch zusätzlicher Raum und eine verbesserte Belichtung geschaffen wurden.

Parallel wurden im Jahr 2007 alle drei Wohnungen umfassend saniert und modernisiert. Die Maßnahmen umfassten unter anderem:

- Erneuerung der Sanitäranlagen inklusive sämtlicher Verrohrungen
- Vollständige Erneuerung der Elektrik, einschließlich aller Leitungen und Kabelkanäle
- Erneuerung der Bodenbeläge und Fußleisten
- Überarbeitung der Türzargen und Innentüren
- Überarbeitung von Wänden und Decken

Die übrigen Fenster des Gebäudes wurden kurz vor der Jahrtausendwende erneuert und sind als zweifach verglaste Isolierfenster ausgeführt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Dreiparteienhaus in der Am Feuerschlößchen 10, 53604 Bad Honnef befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region. Die ruhige, gewachsene Wohnstraße vereint ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld mit einer hervorragenden Anbindung und einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität.

Die Attraktivität des Standorts spiegelt sich eindrucksvoll in der Entwicklung des Bodenrichtwerts wider:

Zwischen 2011 und 2025 ist der Bodenrichtwert von 270,00 € / m<sup>2</sup> auf 700,00 € / m<sup>2</sup> gestiegen. Dies entspricht einer Wertsteigerung von rund 160 % innerhalb von 14 Jahren.

Bad Honnef gilt seit Jahrzehnten als eine der attraktivsten Wohnstädte am Mittelrhein. Geprägt von stilvollen Altbauten, gepflegten Wohnquartieren und einer naturnahen Umgebung bietet die Stadt ein Wohngefühl, das gleichermaßen ruhig wie repräsentativ ist. Die Nähe zum Rhein sowie zum Drachenfels und dem Naturpark Siebengebirge schafft einen einzigartigen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine exzellente Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Bad Honnef mit direkter Anbindung an Bonn, Köln und Koblenz sowie die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen garantieren eine hervorragende regionale und überregionale Erreichbarkeit – ideal für Berufspendler und anspruchsvolle Mieter.

Die Kombination aus Natur, urbaner Nähe und gehobenem Wohnumfeld macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv. Bad Honnef steht für stabile Nachfrage, nachhaltige Wertentwicklung und hohe Vermietbarkeit.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	288,23 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Terrasse



Umgebung



# Exposé - Galerie



Hauseingang



EG-Wohnung



# Exposé - Galerie



EG-Wohnung



EG-Wohnung



# Exposé - Galerie



EG-Wohnung



EG-Wohnung



# Exposé - Galerie



EG-Wohnung



EG-Wohnung



# Exposé - Galerie



EG-Wohnung



EG-Wohnung



# Exposé - Galerie



EG-Wohnung



EG-Wohnung



# Exposé - Galerie



EG-Wohnung



EG-Wohnung

# Exposé - Galerie



EG-Wohnung



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Küche 1. OG



# Exposé - Galerie



Dachgeschosswohnung



Dachgeschosswohnung

# Exposé - Galerie



Dachgeschosswohnung



Dachgeschosswohnung



# Exposé - Galerie



Dachgeschosswohnung



Dachgeschosswohnung



# Exposé - Galerie



Dachgeschosswohnung



Dachgeschosswohnung



# Exposé - Galerie



Dachgeschosswohnung



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Keller



Waschküche



# Exposé - Galerie



Therme



Therme



# Exposé - Galerie



Stromzähler



Gaszähler