

# Exposé

## Wohnung in Bad Honnef

### Stilvolle Altbauwohnung – Bad Honnef Zentrum



Objekt-Nr. OM-444441

#### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Rösing  
Mobil: 0170 4688180

53604 Bad Honnef  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1897	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	390 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die stilvolle Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer Altbauvilla aus dem Jahr 1897. Die 100 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Wohnung (inkl. Wohnküche) ist hochwertigst möbliert (USM Haller, Radius Design, Absolut Lighting, Italienische Küche Effeti, Vola, Duravit, Vitra, Minotti, Mono, etc.). Die gesamte Wohnung entspricht in allen Details allerhöchsten Ansprüchen. Die Villa wurde 2012 kernsaniert und befindet sich einem makellosen Zustand.

Die perfekte Symbiose aus Vergangenheit und Gegenwart:

An der Wohnungsdecke finden Sie schmuckvolle Stuckelemente, die mit den hochwertigen Leuchten der Firma Absolut Lighting ausdrucksvoll in Szene gesetzt werden. Der originale Dielenboden wurde bei Sanierung restauriert und strahlt wie am ersten Tag.

Die Wohnung, mit 3,7 m Deckenhöhe und perfekt restauriertem Stuck, befindet sich im ersten Obergeschoss und verfügt nicht nur über 3 Zimmer sondern auch über 2 Balkone mit Blick auf den Drachenfels und Rolandsbogen.

Weitläufige Außenanlage:

Ruhen Sie sich in der ruhigen und 1.800 m<sup>2</sup> großen Parkanlage aus.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich von der Erstklassigkeit dieser Ausstattung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Ausstattung

BAD:

- großer Einbauschränk zum lagern von Koffern, Kleidung etc.
- HD-TV integriert in der Badewanne
- WC (Design: Philipp Stark)
- ebenerdige Dusche
- Vola-Armaturen (Ganzglastüre)
- Badewanne (Infinity)
- Duscholux
- Corian
- Mosa-Fliesen.
- Licht: Halogen und LED-RGB

KÜCHE (Effeti):

- Edelstahl-Arbeitsfläche
- Edelstahl-Dunstabzug
- Porzellangeschirr, Tassen, Tellern, Töpfen, Besteck WMF 24-tlg
- Kaffeemaschine (Porsche Design)
- Toaster (Braun)
- großes Induktionskochfeld
- Gaggenau Kühlschrank

- Siemens Spülmaschine (extra leise)
- Siemens Spülmaschine (extra leise)
- Eames Plastic Armchair DAW Stühle (Vitra)
- Tisch (Radius Design)
- Beleuchtung (Absolut Lighting)

#### WOHNZIMMER:

- Leder-Chaiselongues (Minotti)
- Regal (Radius Design)
- Beleuchtung (Absolut Lighting)
- HD-TV mit Playstation 3 (integrierter Blu-ray Player)
- Stereoanlage (Yamaha)
- iPhone/iPod-Dockingstation (Radio, MP3)

#### SCHLAFZIMMER:

- Luxusbett (1,8 x 2 m) mit 2 separat verstellbaren Lattenrosten
- USM Haller Schreibtisch
- LED RGB-Beleuchtung,
- Absolut Lighting Halogensystem
- historischer Kleiderschrank

#### Besonderheiten:

- edle Stuckelemente
- Internatanschluss
- auf Wunsch mit Parkplatz (mehrere Parkplätze vorhanden)
- neue Fenster (Isolierverglasung)
- W-LAN (optional 20 EUR/Monat)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

[youtube.com/shorts/bkTeAQ\\_pL9o?is=glEgeXwrJjQXlJlt](https://www.youtube.com/shorts/bkTeAQ_pL9o?is=glEgeXwrJjQXlJlt)

## **Lage**

Südöstlich vor den Toren Bonns liegt Bad Honnef - das Nizza am Rhein! Der Blick ins Siebengebirge ist hier allgegenwärtig. Bad Honnef gehört zu den beliebtesten Wohngebieten im Bonner Umland und verfügt über eine jahrzehntelang gewachsene Infrastruktur. Ärzte, Schulen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die Auffahrt zur B42 ist in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Der Hauptbahnhof ist nur 10 min. und die Straßenbahn 15 min zu Fuß entfernt. Das Thermal Bad erreichen Sie schon in einem fünfminütigen Fußweg.

Die Telekom Zentrale ist nur 12 km entfernt, die DHL Zentrale knappe 15 km. Diese Vorteile in Kombination mit dem hohen Erholungswert in dieser Region machen Bad Honnef als Wohnort ideal.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Badezimmer

# Exposé - Galerie



WC



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Drachenfels

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Stuckdecke

# Exposé - Galerie



Arbeitsstisch



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



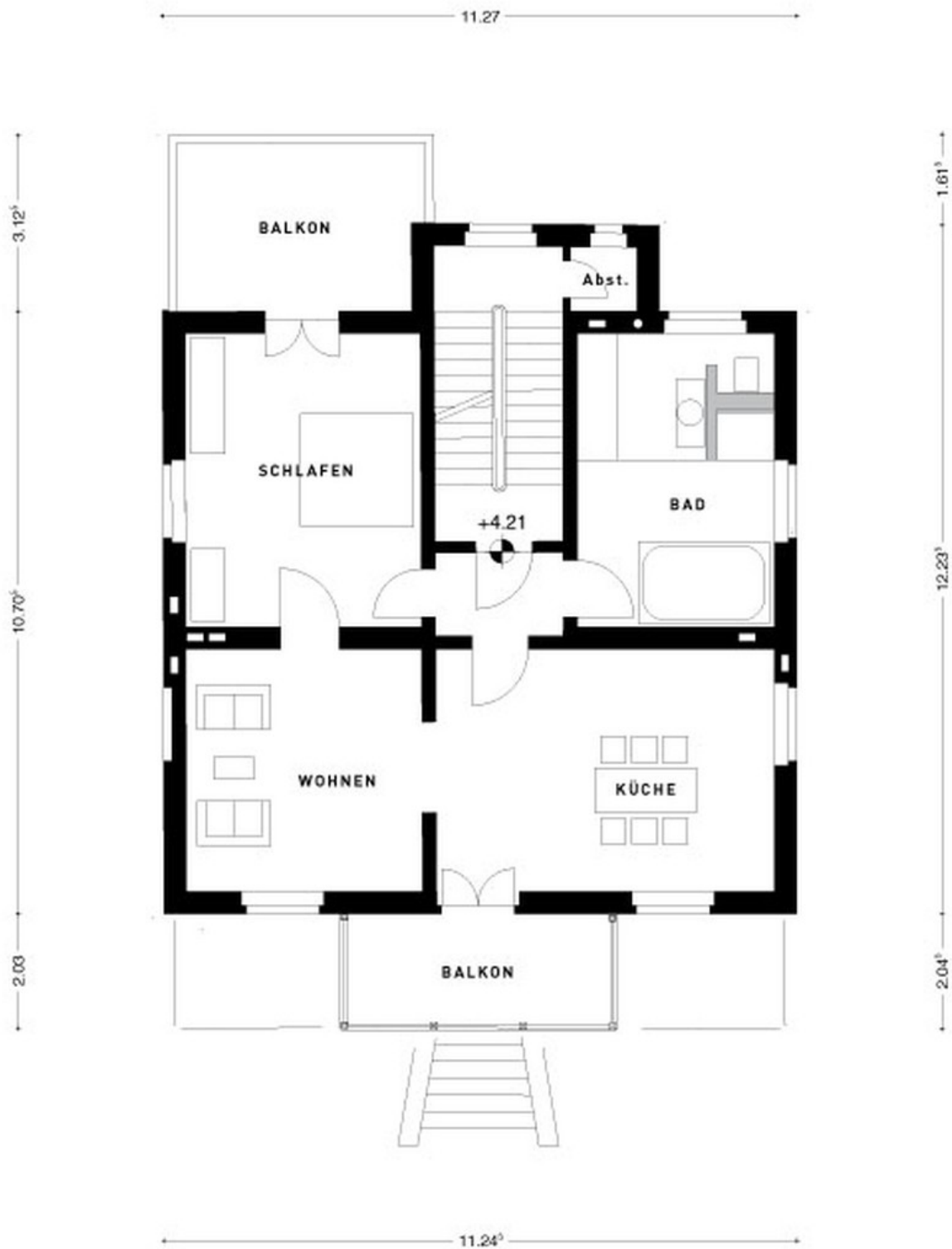
Küche mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Detail

# Exposé - Grundrisse



Grundriss