

Exposé

Maisonette in Bad Honnef-Rhöndorf

Rhöndorf: Wohnen wie im eigenen Haus – 2 Ebenen mit eigenem Eingang



Objekt-Nr. OM-447736

Maisonette

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Georg Damken

Mühlenweg 3
53604 Bad Honnef-Rhöndorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,50 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	5,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette in Bad Honnef-Rhöndorf verbindet das Wohngefühl eines eigenen Hauses mit den Vorzügen einer Eigentumswohnung.

Zwei miteinander verbundene Ebenen, ein separater Eingang direkt vom Grundstück sowie großzügige und flexibel nutzbare Räume schaffen Freiräume, die in dieser Form selten zu finden sind.

Das besondere Raumgefühl und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten lassen sich durch Bilder nur eingeschränkt vermitteln und erschließen sich am besten bei einer Besichtigung vor Ort.

- Eingangsebene – einladend, großzügig & flexibel

Die über eine ruhig gelegene und großzügige Terrasse mit fest installierten Bänken erreichbare Eingangsebene bietet ein Raumangebot mit eigenständiger Qualität.

Der zentrale Raum mit ca. 31 m² wirkt durch Granitboden und Glastüren klar strukturiert und großzügig. Durch seine Größe und Lage eignet er sich gleichermaßen als ruhiger Arbeitsbereich, Hobby- oder Kreativraum, Gästebereich, Rückzugszone oder als offener Wohnbereich innerhalb eines flexiblen Wohnkonzepts.

Zwei weitere Räume sowie ein Tageslicht-Duschbad ergänzen diese als Teileigentum geführte Ebene mit insgesamt ca. 60 m² laut Teilungserklärung.

Die vorhandenen Küchenanschlüsse im angrenzenden Abstellraum unterstreichen die flexible Nutzbarkeit dieser Ebene und eröffnen zusätzliche Wohn- und Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb eines individuellen Nutzungskonzepts.

- Obergeschoss – Wohlfühlen mit Balkon und Weitblick

Über die interne Treppe oder alternativ über das gemeinschaftliche Treppenhaus gelangt man in das obere Wohngeschoss.

Der Wohnbereich und die angrenzende Küche öffnen sich über die gesamte Breite zum ca. 10 Meter langen Balkon mit Blick in Richtung Siebengebirge. Raumbreite Schiebetüren verbinden Innen- und Außenraum und schaffen eine offene und einladende Wohnatmosphäre.

Der Balkon ist zur Hälfte in die Wohnfläche eingerechnet, die laut Teilungserklärung ca. 88,5 m² beträgt.

Ergänzt wird diese Ebene durch zwei Schlafzimmer sowie ein Wannenbad. Eine Nische im Bad bietet Platz für eine Waschmaschine und Trockner direkt in der Wohnung - alternativ steht der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum hierfür zur Verfügung.

- Architektonisch durchdachtes Wohnkonzept

Die Verbindung beider Ebenen wurde bereits von den Architekten des Hauses geplant und umgesetzt, die die Einheit ursprünglich selbst als Architekturbüro nutzten.

Die Innenbereiche wurden in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und laufend gepflegt. Das Gebäude zeigt äußerlich weiterhin die charakteristische Architektursprache der 70er-Jahre, während die Innenräume zeitgemäß und gepflegt wirken.

- Eigentümergemeinschaft und Instandhaltung

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 7 Parteien, davon werden 3 Einheiten – ohne Berücksichtigung des hier angebotenen Objekts – von den Eigentümern selbst genutzt.

Aktuell werden Instandhaltungsmaßnahmen an den Balkonen vorbereitet. Ein Ingenieurbüro wurde bereits mit der technischen Begleitung sowie der Einholung von Angeboten beauftragt.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt mit derzeit ca. 76.000 € über eine solide Instandhaltungsrücklage. Etwaige künftig konkretisierte Maßnahmen werden vom Verkäufer fair berücksichtigt bzw. in die Kaufpreisgestaltung einbezogen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 540 €, davon entfallen 201 € auf die Rücklagenzuführung.

- Sonstiges

Zwei Stellplätze, davon einer überdacht, sind im Kaufpreis enthalten.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Wasch- und Trockenraum stehen zur Verfügung. Zusätzlich befinden sich im Badezimmer des Obergeschosses Anschlüsse für Waschmaschine und gegebenenfalls Trockner innerhalb der Wohnung.

Ausstattung

Die Einheit wurde im Jahr 2000 von Grund auf modernisiert und fortlaufend weiterentwickelt, z. B.:

- Gas-Brennwerttherme (2021)
- elektrische Rollläden (2021)
- vom Glaser angefertigte Spiegel u. Glasabtrennungen für Dusche und Badewanne (2021)
- neue Türen & Zargen (2018)
- CAT 7e-Verkabelung in fast allen Räumen

Zwei Pkw-Stellplätze (davon einer überdacht) gehören zur Einheit.

Gemeinschaftlich nutzbar: Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum.

Zusätzlich bietet eine passend dimensionierte Nische im Bad des Obergeschosses Platz und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Hausgeld & Rücklagen

- Hausgeld: 540 € monatlich
- davon ca. 201 € Rücklagenzuführung
- Rücklagenstand der WEG: ca. 76.000 €
- Miteigentumsanteil: 242/1000

Energie

- Energieeffizienzklasse: C
- Endenergieverbrauch: 92,36 kWh/(m²·a)
- Primärenergieverbrauch: 101,6 kWh/(m²·a)
- eigene Gas-Brennwerttherme (2021)

Grundsteuer

- zwei getrennte Einheiten
- 320,04 € + 215,57 € = 535,61 € im Jahr 2026

Lage

Der Bad Honnefer Ortsteil Rhöndorf zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Region.

Die Kombination aus der Nähe zum Rhein und den Wanderwegen des Siebengebirge sowie einer sehr guten Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Umgebung verbindet ein lebendiges Umfeld mit ruhigen Rückzugsmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnbereich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,36 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus-im-Haus-Konzept

Exposé - Galerie



Balkon mit ca. 20m²-Platz

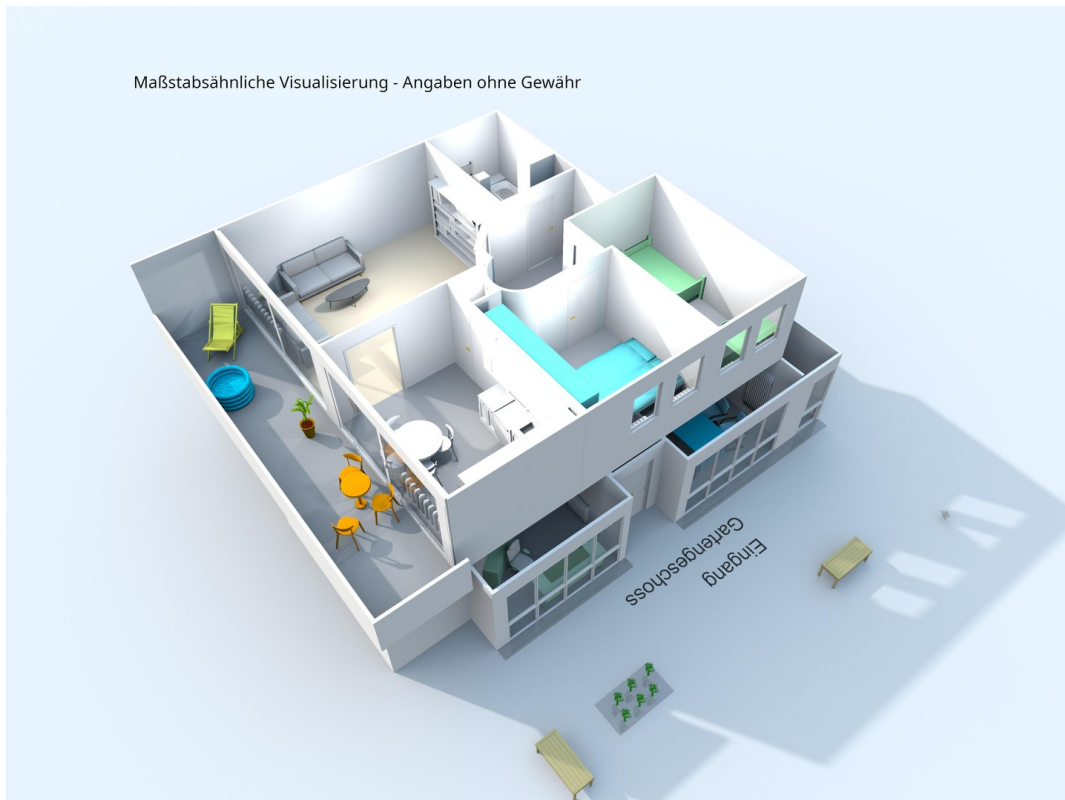


Wohnen mit Aussicht

Exposé - Galerie



Aufgang Obergeschoss



Zugang und Überblick OG

Exposé - Galerie



Gartengeschoss 3D



Diele im OG

Exposé - Galerie



Büro 1 Gartengeschoss



Büro 2 Gartengeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Duschbad Gartengeschoos



Duschbad Gartengeschoos

Exposé - Galerie



Übergang Wohnzimmer / Küche



Wohnzimmer Perspektive

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Perspektive



Entréebereich

Exposé - Galerie

Maßstabsähnliche Visualisierung - Angaben ohne Gewähr



Konzept Perspektive SH



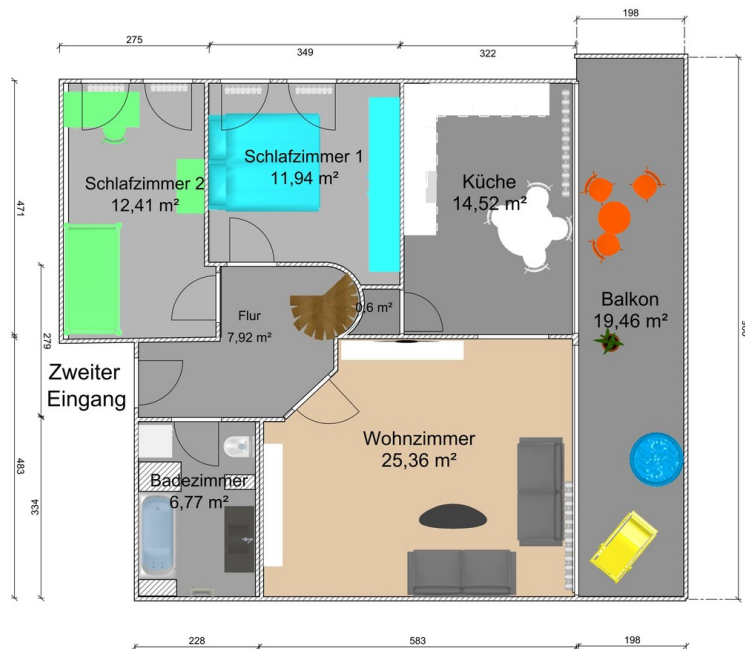
Ruhige und offene Zuwegung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

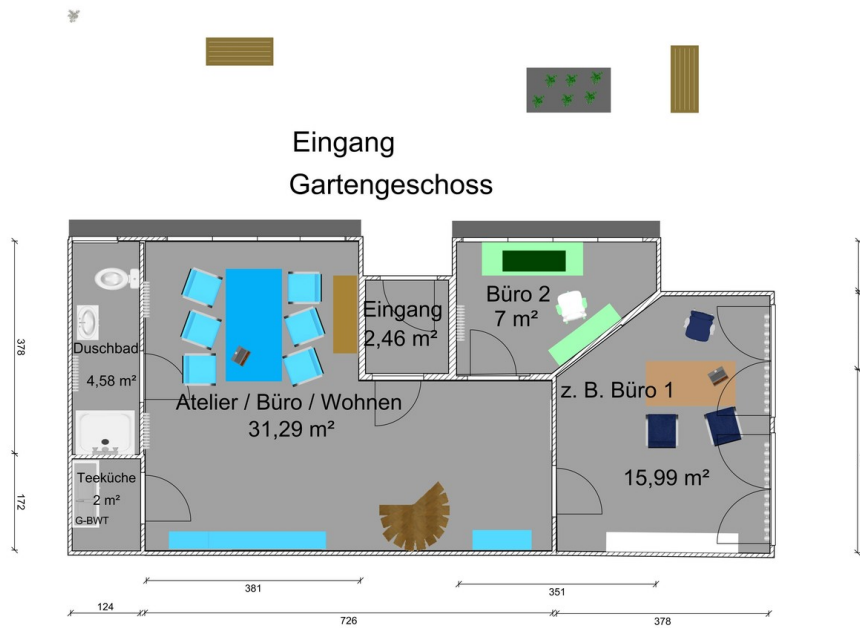
Maßstabsähnliche Visualisierung – Angaben ohne Gewähr



Plan 2D Obergeschoss

Exposé - Galerie

Maßstabsähnliche Visualisierung – Angaben ohne Gewähr



Plan 2D Gartengeschoss

Maßstabsähnliche Visualisierung - Angaben ohne Gewähr



Plan 3D Obergeschoss mit qm

Exposé - Galerie



Ansicht der Straßenseite



Straße vom Grundstück aus

Exposé - Galerie



Grün vor dem Balkon



Perspektive Wohnzimmer

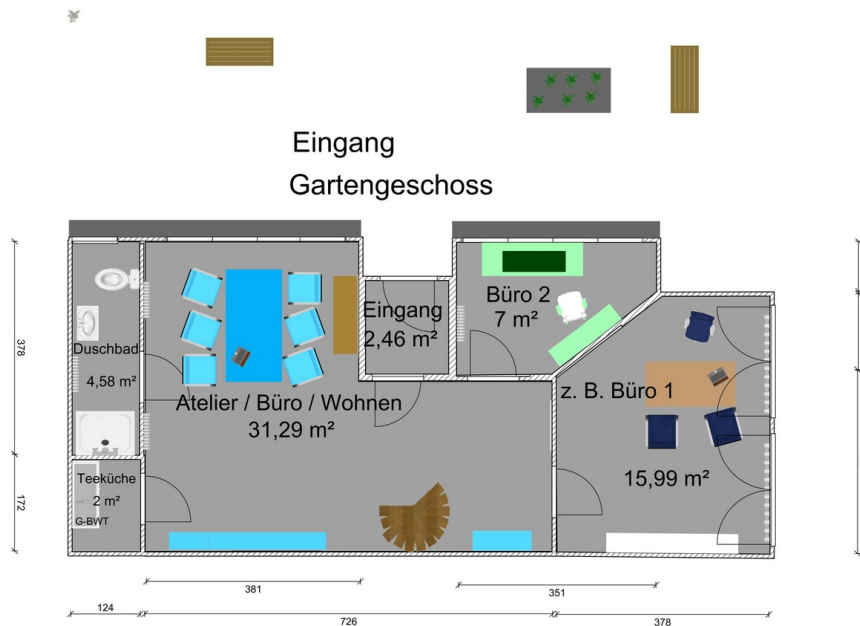
Exposé - Grundrisse

Maßstabsähnliche Visualisierung – Angaben ohne Gewähr



2D Obergeschoss

Maßstabsähnliche Visualisierung – Angaben ohne Gewähr

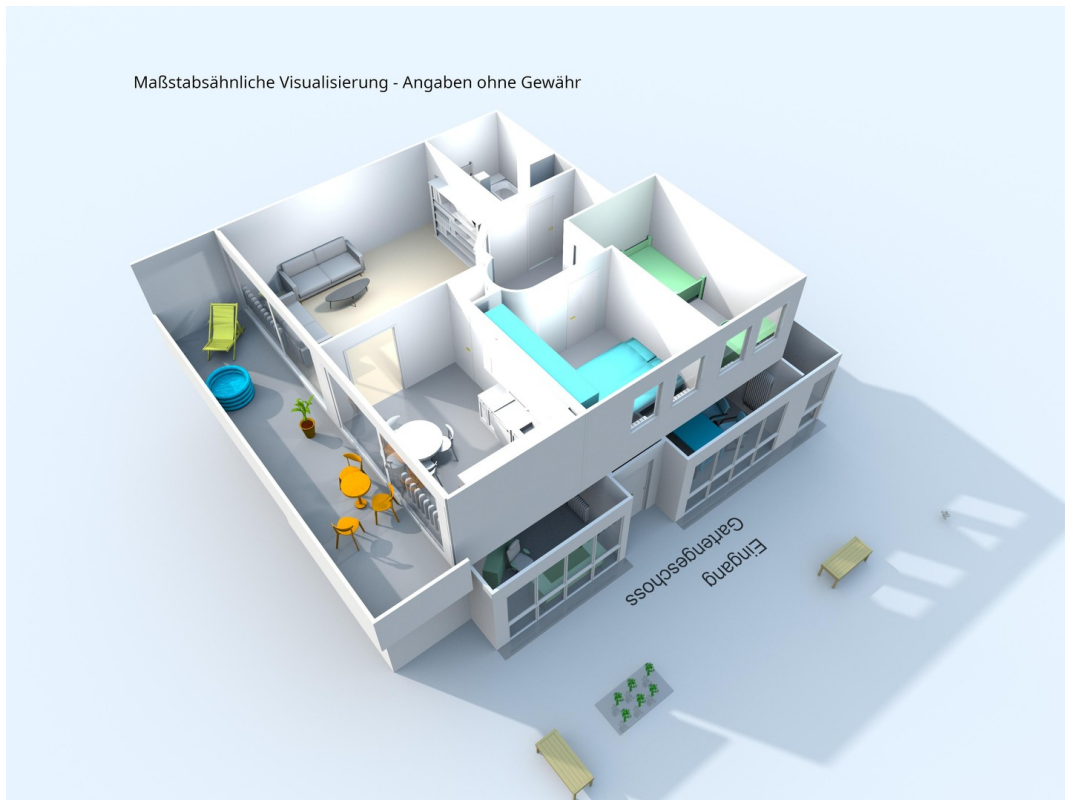


2D Gartengeschoss

Exposé - Grundrisse



3D Gartengeschoss



3D Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Maßstabsähnliche Visualisierung - Angaben ohne Gewähr



3D Obergeschoss mit qm