

# Exposé

## Maisonette in Bad Honnef-Rhöndorf

**Rhöndorf: Maisonette mit direktem Zugang & flexibler Nutzung – Wohnen und Arbeiten auf zwei Ebenen**



Objekt-Nr. OM-447736

**Maisonette**

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:  
Georg Damken

53604 Bad Honnef-Rhöndorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,50 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	540 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Maisonette in Bad Honnef-Rhöndorf bietet eine seltene Kombination aus klassischem Wohnkomfort und einem eigenständigen, flexibel nutzbaren Bereich mit separatem Zugang im Gartengeschoss. Perfekt für Büro und Wohnung. Mit ca. 149 m<sup>2</sup> Gesamtfläche ist dieses Haus-im-Haus die ideale Lösung für alle, die Platz für individuelle Entfaltung suchen.

Die Aufteilung – Flexibilität auf zwei Ebenen:

- Obere Ebene – Wohnen mit Weite und Licht (ca. 88,5 m<sup>2</sup>)

Der 10 Meter breite Balkon wird über breite Schiebetüren vom Wohnzimmer und von der Küche aus erreicht. Mit Gartenatmosphäre, dem Blick in das Siebengebirge und dem Platzangebot lädt er zum Aufenthalt im Freien ein. Durch die direkte Verbindung von Wohnzimmer und Küche ergibt sich ein großzügige Raumgefühl. Zwei Schlafzimmer, ein Wannenbad und eine praktische Abstellkammer ergänzen diese Ebene.

- Gartengeschoss – vielseitig nutzbarer Bereich (ca. 60 m<sup>2</sup>)

Dieser ursprünglich als Architekturbüro konzipierte Bereich wird durch den direkt hinter dem Windfang gelegenen 32 qm großen Raum geprägt. Das Duschbad mit Tageslicht und zwei weitere Räume ergänzen den eigenständigen Bereich, eine Spindeltreppe führt ins Obergeschoss. Büro, Atelier oder Einliegerwohnung – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Rechtlich ist dieser Teil als Büro/Teileigentum gewidmet, was zusätzliche Sicherheit für eine gewerbliche Nutzung bietet.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2000 umfassend neu gestaltet (Leitungen, Bäder, Oberflächen, Grundriss). Seitdem erfolgten fortlaufende Aktualisierungen:

- Gas-Brennwerttherme (2021)
- Glas- und Spiegelemente in den Bädern (2021)
- elektrische Rollläden (2021)
- neue Türen & Zargen (2018)

Zwei Pkw-Stellplätze, einer davon überdacht, gehören zur Wohnung. Gemeinschaftlich nutzbar: Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Hausgeld & Rücklagen

- Hausgeld: 540 € monatlich
- davon 242 € Rücklagenzuführung
- Rücklagenstand der WEG: ca. 76.000 €
- Miteigentumsanteil: 242/1000
- Angebote für Betoninstandhaltungen werden aktuell eingeholt

Energie

- Energieeffizienzklasse: C

- Endenergieverbrauch: 92,36 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Primärenergieverbrauch: 101,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- eigene Gas-Brennwerttherme (2021)

## Lage

Rhöndorf zählt zu den begehrtesten Lagen im Raum Bonn. Zwischen Rhein und Siebengebirge gelegen, verbindet der Ort touristische Attraktivität mit gewachsener Nachbarschaft. Diese Wohnung liegt nah am Mittelpunkt von Rhöndorf.

Bergwandern im Siebengebirge, ausgedehnte Radtouren am Rhein, Sportstätten, Eisdielen, Kindergärten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung - alles in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die Lage eignet sich für zurückgezogenes Wohnen und Nutzungen, die von einem lebendigen Umfeld profitieren, gleichermaßen.

### **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. 20m<sup>2</sup>-Platz

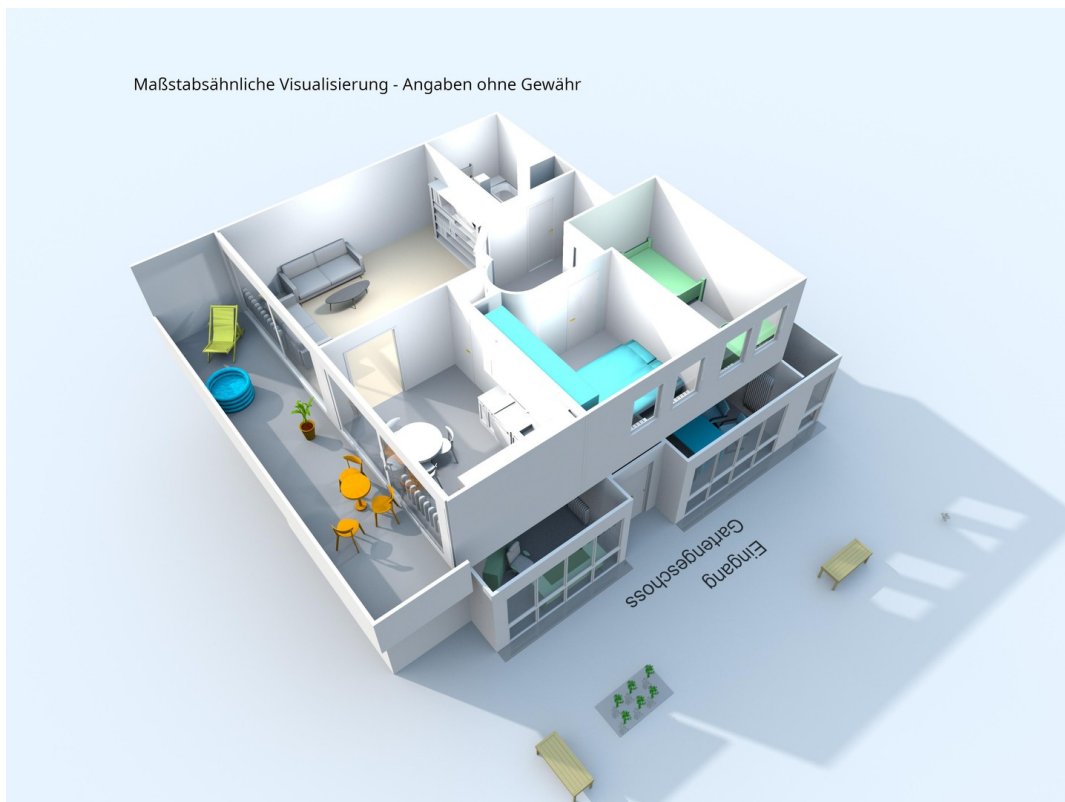


Wohnen mit Aussicht

# 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 Gartengeschoss



Duschbad Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Übergang Wohnzimmer / Küche



Wohnzimmer Perspektive

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Perspektive



Eigener Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



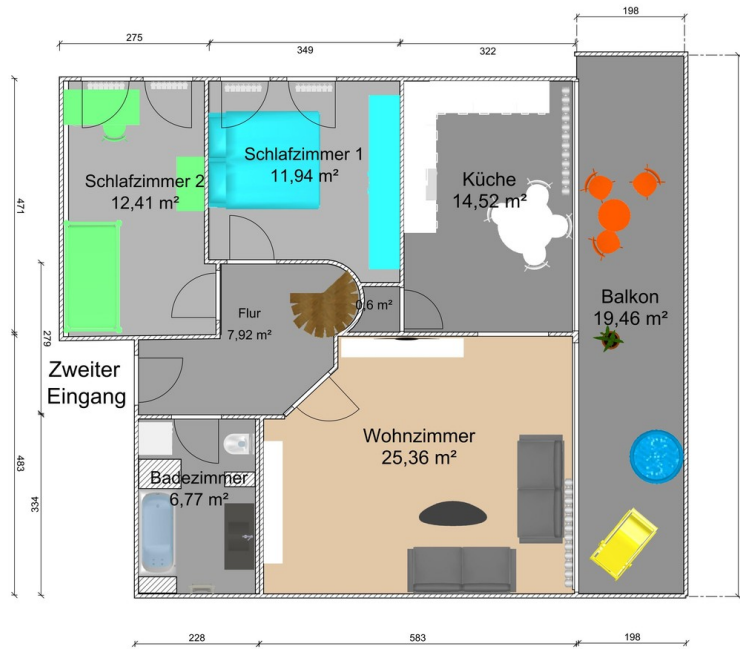
Eigener Eingangsbereich



Wohnzimmer

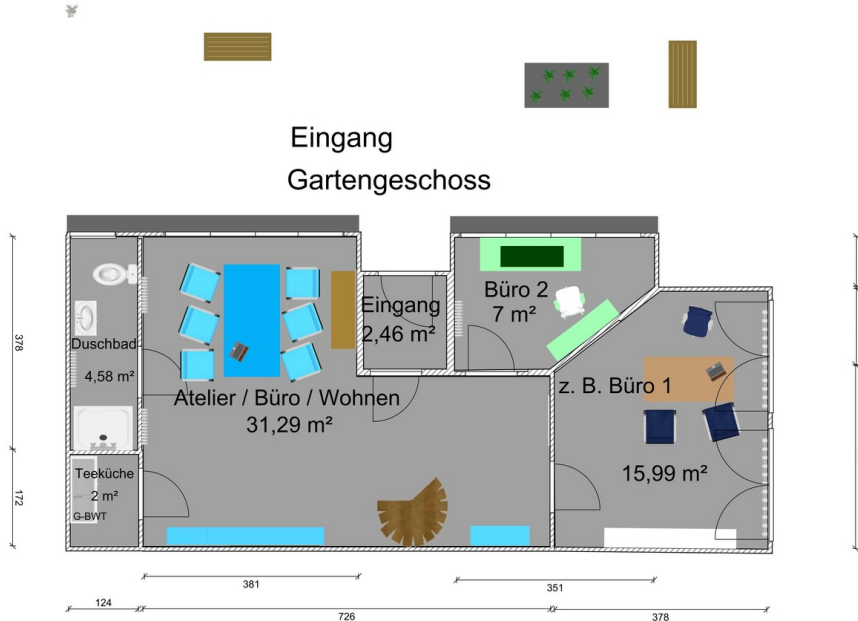
# Exposé - Galerie

Maßstabsähnliche Visualisierung – Angaben ohne Gewähr



Plan 2D Obergeschoss

Maßstabsähnliche Visualisierung – Angaben ohne Gewähr



Plan 2D Gartengeschoss

# Exposé - Galerie

Maßstabsähnliche Visualisierung - Angaben ohne Gewähr



Plan 3D Obergeschoss mit qm



Perspektive Wohnzimmer

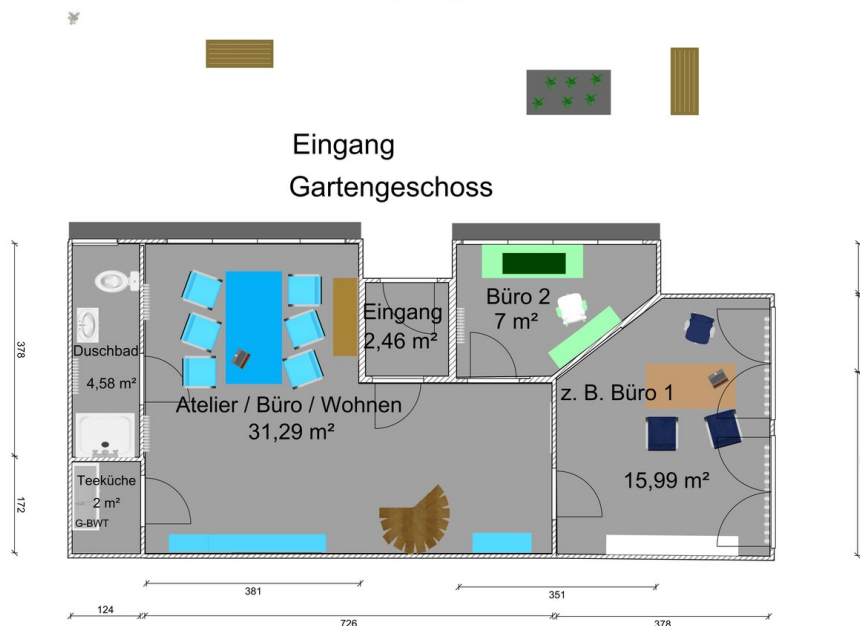
# Exposé - Grundrisse

Maßstabsähnliche Visualisierung – Angaben ohne Gewähr



2D Obergeschoss

Maßstabsähnliche Visualisierung – Angaben ohne Gewähr

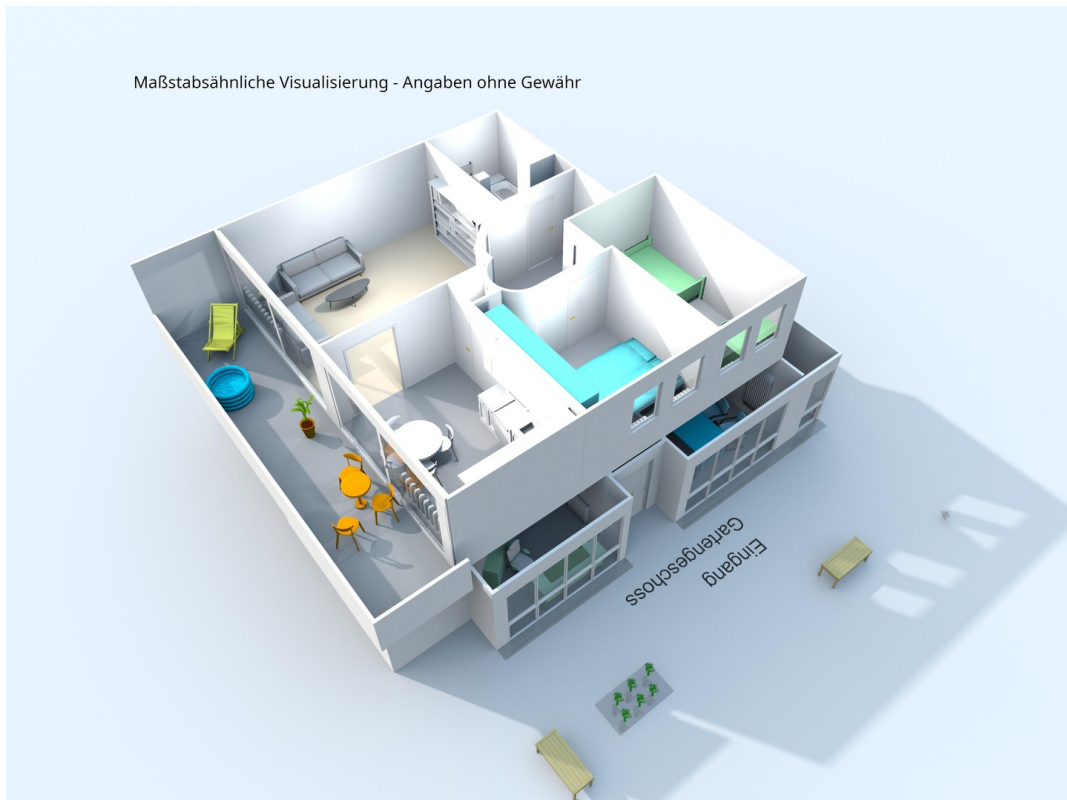


2D Gartengeschoss

# Exposé - Grundrisse



3D Gartengeschoss



3D Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

Maßstabsähnliche Visualisierung - Angaben ohne Gewähr



3D Obergeschoss mit qm