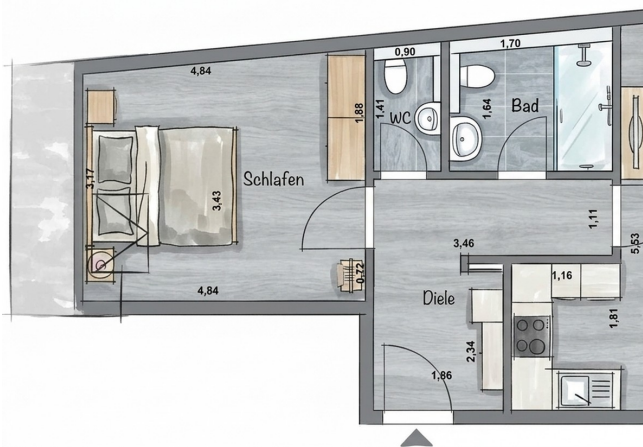


# Exposé

## Wohnung in Bad Honnef

### Moderne Stadtwohnung mit XXL-Dusche, Tiefgarage & Aufzug



Objekt-Nr. OM-449722

### Wohnung

Vermietung: **819 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tobias Kares & Werner Euskirchen - Euskirchen & Kares GbR

Bahnhofstr. 6  
53604 Bad Honnef  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	2.457 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	320 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Info: Die Bilder wurden in den letzten Zügen der Sanierung gemacht, das Objekt ist nun fertig saniert.

Geplanter Zeitraum für Besichtigungen: Samstag, 02.05.2026 & Sonntag, 03.05.2026

Objektübersicht

Ort: Bad Honnef, Bahnhofstraße 6, 3. Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 63 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2 Zimmer mit offener Küche

Zustand: Frisch saniert (Wände neu tapeziert & gestrichen, neuer Boden)

Bezug: Ab sofort / nach Vereinbarung

Kosten

Kaltmiete: 819,00 € (13,00 €/m<sup>2</sup>)

Nebenkosten: 320,00 €

Kaution: 3 NKM

Tiefgaragenplatz: Optional ab 60,00€/Monat (ausreichend Stellplätze verfügbar)

Einbauküche: Optional (nach Absprache möglich)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 13 Wohn- und Geschäftseinheiten. Die Wohnung wurde gerade umfassend modernisiert und wartet auf ihren ersten Mieter nach der Sanierung.

Alle Räume wurden mit einem hochwertigen Vinyl-Boden in modernem Grau ausgestattet. Die Wände wurden für Sie neu tapeziert und frisch weiß gestrichen, sodass Sie ohne Renovierungsaufwand direkt einziehen können. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem bis vor die Wohnungstür, und ein zuverlässiger Hausmeisterservice kümmert sich um alle Belange der Anlage.

Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für einen individuellen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vor Ort von der Qualität dieses Objekts!

Qualität sucht Qualität: Wichtige Hinweise für Ihre Anfrage

Diese Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail saniert und ist für Mieter konzipiert, die modernen Wohnkomfort und eine erstklassige Lage zu schätzen wissen. Um den Auswahlprozess für beide Seiten effizient zu gestalten und Massenbesichtigungen zu vermeiden, beachten Sie bitte folgende Punkte:

- **Vollständigkeit:** Wir beantworten ausschließlich Anfragen, die eine kurze persönliche Vorstellung (Name, Beruf, Nettoeinkommen, Personenzahl) enthalten.
- **Vorbereitung:** Besichtigungstermine werden nur an Interessenten vergeben, die zum Termin eine vollständige Bewerbungsmappe (Mieterelbstauskunft, Schufa, Einkommensnachweise) vorlegen können oder diese bereits vorab digital eingereicht haben.
- **Transparenz:** Die Kaltmiete von 13 €/m<sup>2</sup> ist aufgrund des Erstbezugs-Status nach Sanierung (neues Masterbad mit XXL-Dusche, neuer Boden) ein Festpreis.

- Um sicherzugehen, dass Sie dieses Exposé bis zum Ende gelesen haben und wirklich ernsthaftes Interesse an genau dieser Wohnung haben, beginnen Sie Ihre Nachricht bitte mit dem Stichwort: „Drachenfels-Blick“.

Anfragen ohne dieses Stichwort oder ohne die oben genannten Mindestangaben können wir im Sinne einer effizienten Abwicklung leider nicht berücksichtigen.

Vielen Dank.

GbR Euskirchen & Kares

## **Ausstattung**

Ausstattung & Highlights

- Master-Bad (Komplette Sanierung): Das Badezimmer wurde vollständig entkernt und modernisiert. Die alte Badewanne wurde durch eine besonders großzügige Dusche ersetzt, die für maximalen Komfort sorgt.
- Wohnen & Kochen: Der offene Grundriss verbindet das Wohnzimmer direkt mit dem Küchenbereich – ideal für moderne Wohnkonzepte.
- Balkon: Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den kleinen, aber feinen Balkon, der zur Entspannung einlädt.
- Ruhiges Schlafzimmer: Das Schlafzimmer ist zum leisen Parkplatz Luisenstraße hin ausgerichtet.
- Gäste-WC: Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzliche Flexibilität
- High-Speed Internet: Das Haus verfügt über einen modernen Glasfaseranschluss der Telekom.
- Stellplätze: Kein Suchen nach Parkplätzen in der Stadtmitte – auf Wunsch können mehrere Tiefgaragenplätze zusätzlich angemietet werden.
- Kellerabteil, abschließbar
- Waschkeller für die eigene Waschmaschine und Wäschetrockner

Lage

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Lage**

Top-Lage in der Bahnhofstraße!

Die zentrale Lage bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und der Bahnhof sind nur einen Katzensprung entfernt. Dank der Ausrichtung des Schlafzimmers zum Parkplatz genießen Sie trotz der zentralen Lage eine angenehme Ruhe und den Blick ins Grüne Richtung Drachenfels.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon 1

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon 2



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer -> Wohnbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

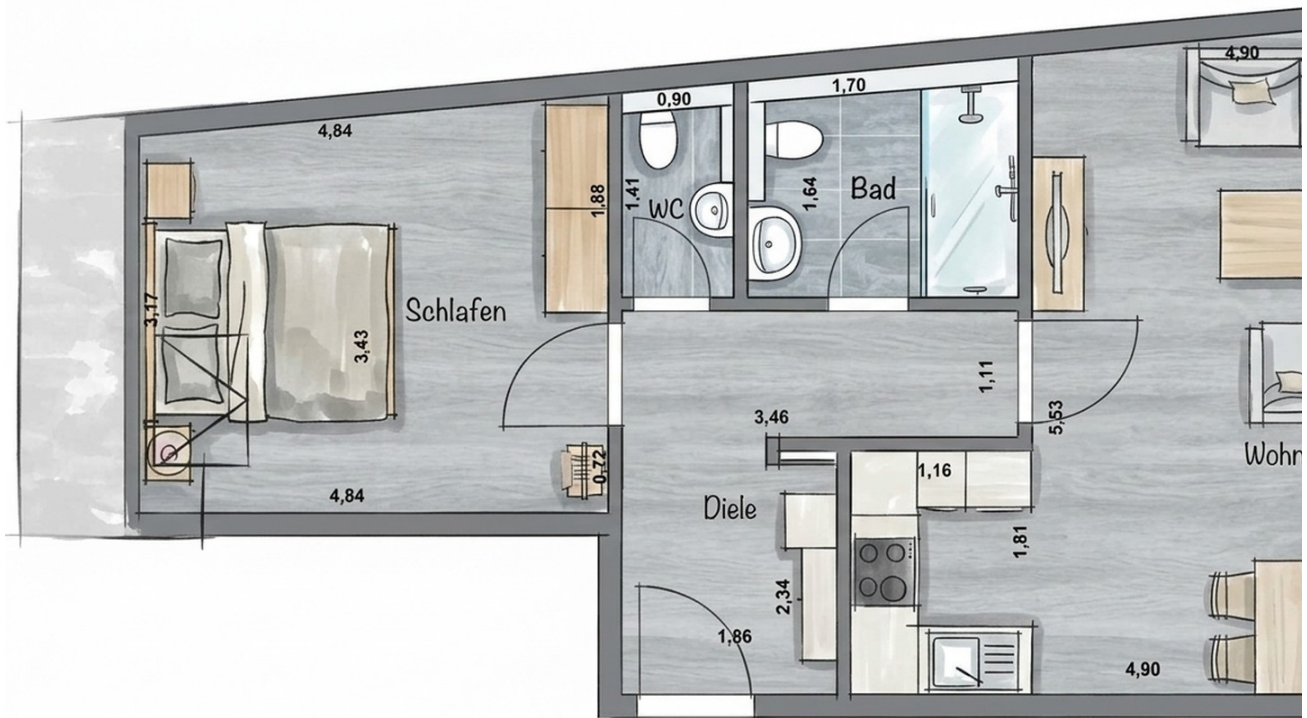


Neue Dusche vor Fertigstellung



Diele

# Exposé - Grundrisse



Grundriss des Objektes