

Exposé

Bürofläche in Bad Honnef

Rhöndorf: 148,5 m² Wohnen und Arbeiten, Haus-im-Haus, eigener Zugang



Objekt-Nr. OM-456565

Bürofläche

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Georg Damken

Mühlenweg 3
53604 Bad Honnef
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Etage	Erdgeschoss
Etagen	3	Büro-/Praxisfläche	60,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	148,50 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	2
Zustand	gepflegt	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

60 m² Arbeitsfläche + 88,5 m² Wohnung: Haus-im-Haus mit eigenem Eingang, 148,5 m² in Rhöndorf.

- Eingangsebene: Eigener Hauseingang, 60 m² Arbeitsbereich in Wohnraumqualität

Ein ruhiges Außen-Entrée liegt vor dem privaten Hauseingang, der direkt in die attraktiv ausgestattete Eingangsebene des Maisonettes führt.

Dieser Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Diese Ebene eignet sich als Büro, Beratungs- oder Praxisfläche ebenso wie als Atelier, Kreativbereich oder großzügiges Homeoffice. Die ruhige Lage auf dem Grundstück, von der Straße aus nicht einsehbar, ermöglicht ein freundliches und angenehmes Arbeitsumfeld.

Den Mittelpunkt bildet ein 31 m² großer Raum, der genügend Platz für Teamarbeit und repräsentative Aufgaben bietet. Zusammen mit den beiden weiteren Räumen und dem Tageslichtbad bietet die Eingangsebene 60 m² Platz. Auch die Möglichkeit für einen Küchenanschluss bzw. eine Teeküche im Abstellraum besteht.

Das ursprünglich Architekturbüro wurde zuletzt für Beratungsdienstleistungen, Homeoffice und als erweiterter Wohnraum genutzt.

Die direkte Verbindung zur Wohntage bietet kurze Wege im Alltag, obwohl beruflicher und privater Bereich klar getrennt werden können.

- Wohnebene: Offene Atmosphäre, 20 m² Balkon mit Blick ins Siebengebirge

Der einfache Wechsel zwischen den Etagen über die interne Treppe prägt das Haus-im-Haus-Gefühl.

Der helle und einladende Eindruck des Wohnbereichs stellt sich durch eine besondere Kombination ein: Wohnzimmer und Küche sind miteinander verbunden und beide Räume sind optisch mit dem Balkon verbunden. Durch die raumbreiten Schiebetüren lädt der 20 m² große Balkon mit Blick in das Siebengebirge zum Verweilen ein, Innen und Außen werden harmonisch verbunden.

Zwei weitere Zimmer und ein Wannenbad komplettieren den Wohnbereich.

Wenn im Alltag eine Entkoppelung der beiden Etagen erwünscht ist, wird dies über den zweiten Zugang zur Wohnung möglich: Sie kann über die interne Treppe aus der Eingangsebene heraus oder über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreicht werden. So können die Wohnung und berufliche Kontakte nach Bedarf getrennt voneinander gehalten werden.

- Architektonisch durchdachtes Konzept

Die Verbindung beider Ebenen wurde von den Architekten des Hauses realisiert, die die Einheit ursprünglich selbst als Architekturbüro nutzten.

Die Innenbereiche wurden grundlegend renoviert und laufend aktualisiert und präsentieren sich entsprechend modern. Die Außenansicht des Gebäudes hat die charakteristische Architektursprache der 70er-Jahre weitgehend bewahrt.

- Sonstiges

Zum Angebot gehören zwei Pkw-Stellplätze, davon ein überdachter Stellplatz.

Ausstattung

Granitfußböden durchgehend in der Eingangsetage und in Bad und Diele des Obergeschosses. Eiche-Parkett im Wohnzimmer, Feinsteinzeug in der Küche und auf dem Balkon.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist direkt nutzbar. Wesentliche Modernisierungen wurden bereits durchgeführt, z. B.:

- Gas-Brennwerttherme (2021)
- elektrische Rollläden (2021)
- neue Türen und Zargen (2018)
- Glaslösungen im Bad (2021, Maßanfertigung)
- CAT7-Verkabelung in nahezu allen Räumen

Kein Renovierungsbedarf.

Zwei Pkw-Stellplätze, davon ein überdachter Stellplatz, sind im Kaufpreis enthalten.

Gemeinschaftlich nutzbar: Fahrradkeller sowie Wasch- und Trockenraum. Zusätzlich sind im Badezimmer der oberen Ebene Platz und Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Einheit besteht aus zwei rechtlich eigenständigen Einheiten (Wohnungseigentum und Teileigentum), die über eine interne Treppe verbunden sind und flexibel genutzt werden können.

Hausgeld: 540 € monatlich, davon ca. 201 € Rücklagenzuführung.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine solide Instandhaltungsrücklage von derzeit rund 76.000 €.

Im Jahr 2025 wurde die Haustüranlage erneuert. Aktuell ist ein Ingenieurbüro mit der Planung und Überwachung von Sanierungsarbeiten an den Balkonen beauftragt.

Energie:

- Energieeffizienzklasse: C
- Endenergieverbrauch: 92,36 kWh/(m²·a)
- Energieträger: Gas

Makleranfragen nicht erwünscht.

Lage

Direkter Zugang zum Siebengebirge und zur Rheinpromenade, gute Infrastruktur für Jung und Alt und die, nicht nur für Selbständige, relevanten Vorteile eines gehobenen Wohnumfeldes werden mit einer guten Verkehrsanbindung kombiniert. Rhöndorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	0,01 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	92,36 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Haus-im-Haus-Konzept

Exposé - Galerie



Kurze Wege

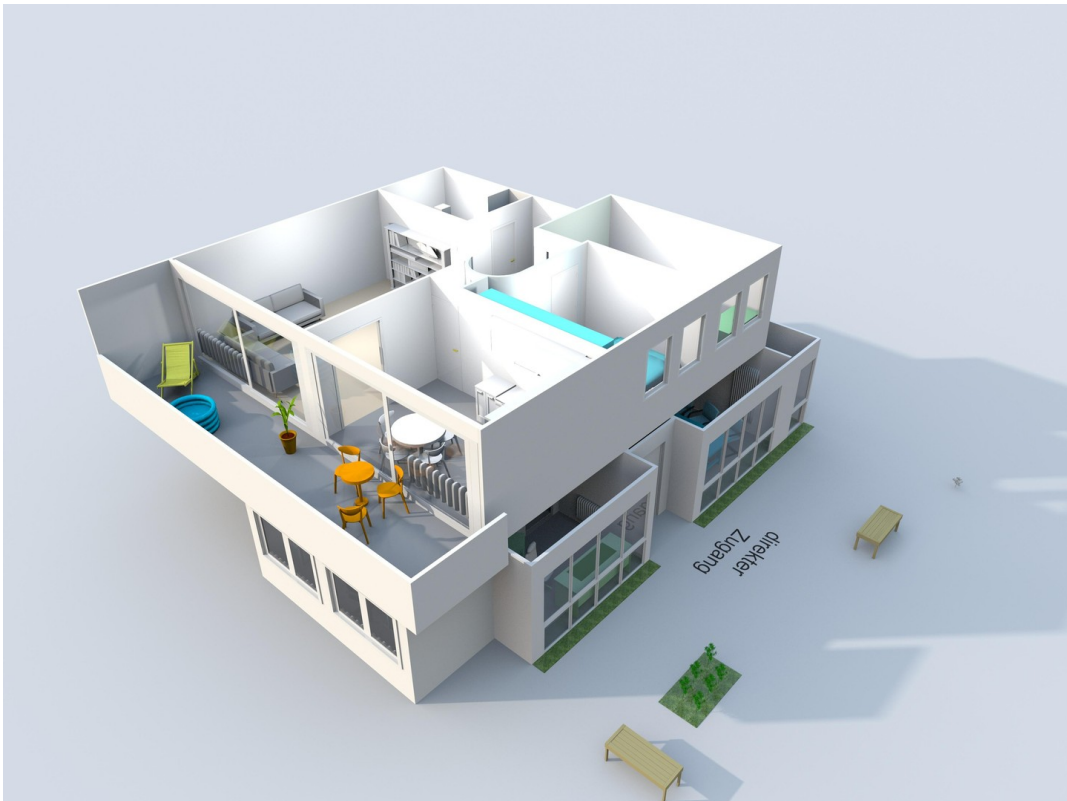


Blick ins Siebengebirge

Exposé - Galerie



Ruhiges Wohnen



Flächenkonzept

Exposé - Galerie



Raum in der Eingangsebene



Ruhiges Entrée

Exposé - Galerie



Blick zu den Stellplätzen



Raum in der Eingangsebene

Exposé - Galerie



Duschbad mit Tageslicht



Duschbad mit Tageslicht

Exposé - Galerie



Blick in Straße vom Grundstück



Straßenansicht des Hauses

Exposé - Galerie



Wannenbad im Obergeschoss



Wannenbad im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Durchgehender Balkon



Übergang Wohnzimmer / Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Küche, Balkon



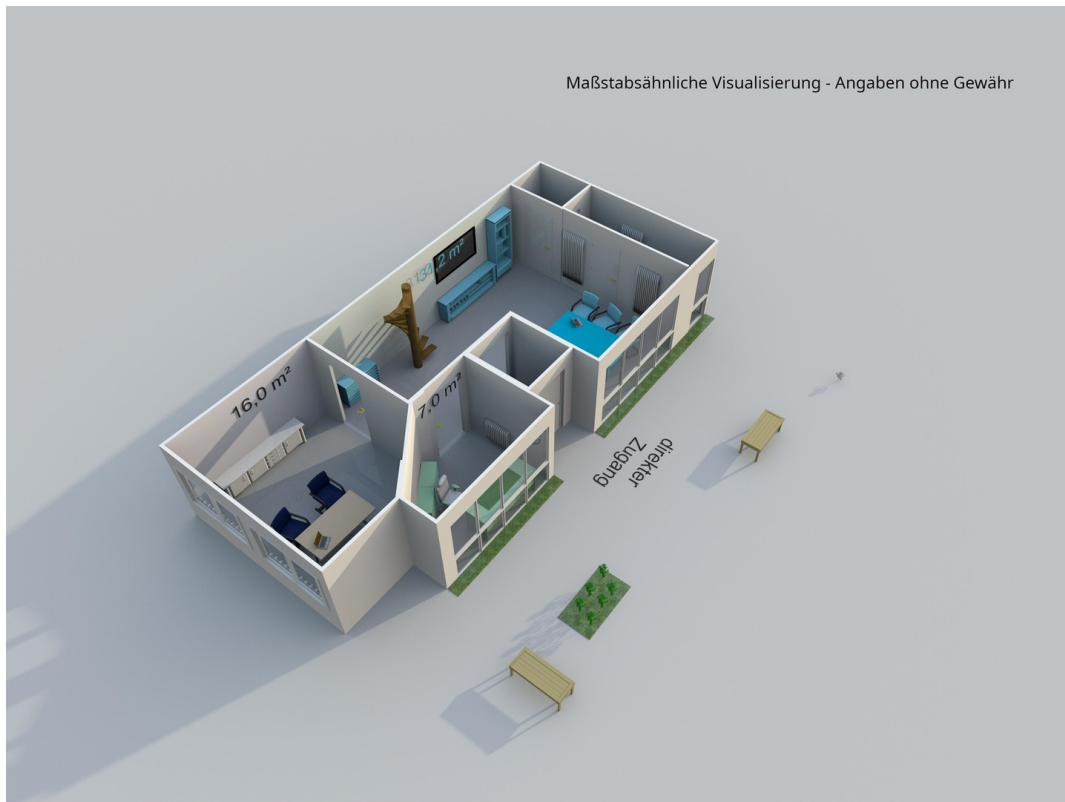
Blick in den Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick in das Siebengebirge

Exposé - Grundrisse

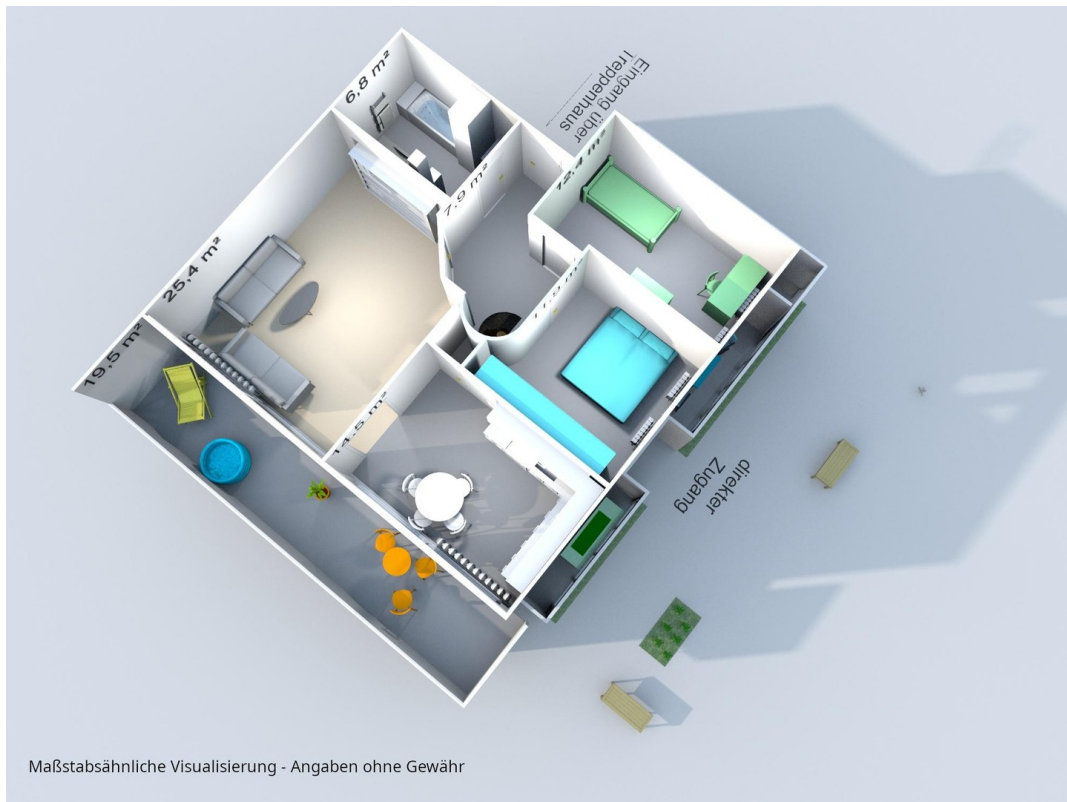


Eingangsebene 1

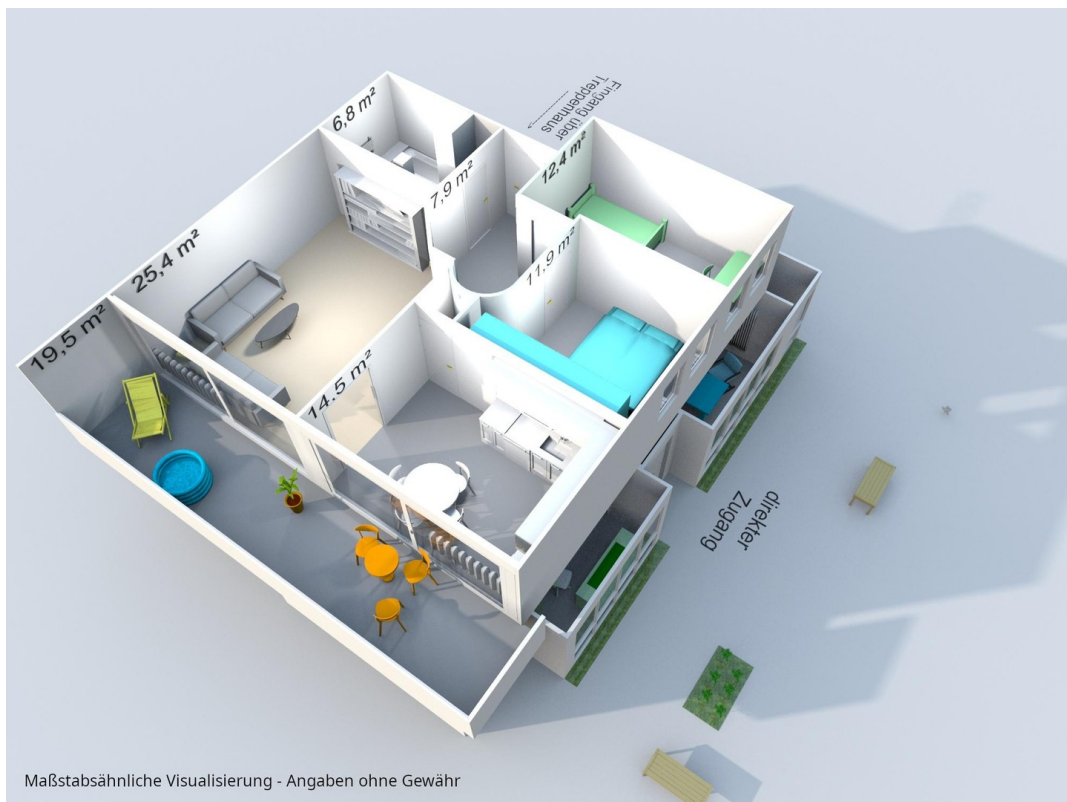


Eingangsebene 2

Exposé - Grundrisse

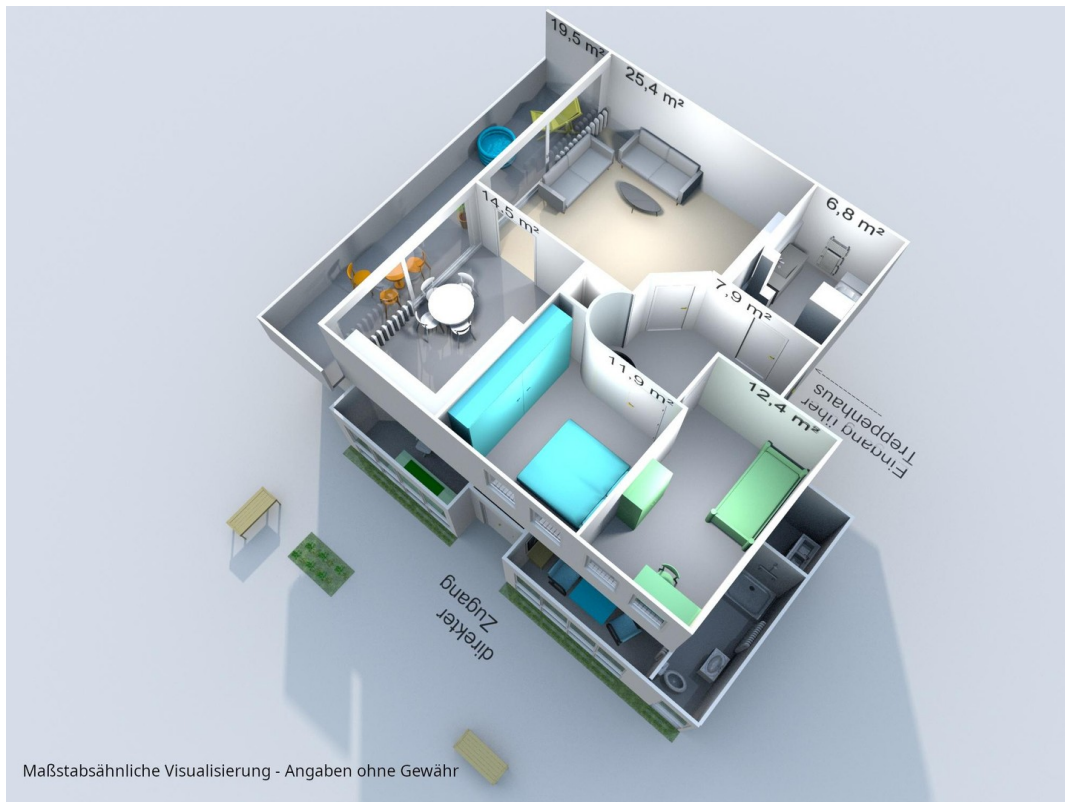


Obergeschoss 1



Obergeschoss 2

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss 3

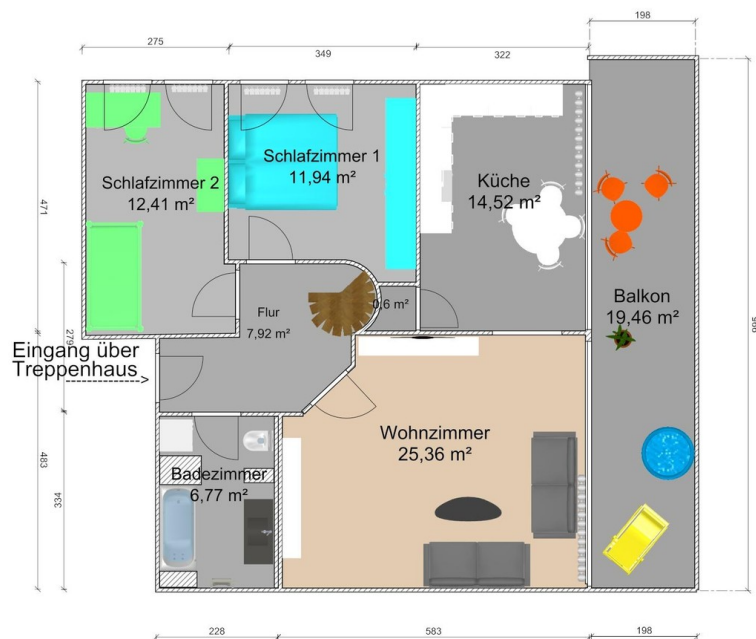
Maßstabsähnliche Visualisierung – Angaben ohne Gewähr



Eingangsebene

Exposé - Grundrisse

Maßstabsähnliche Visualisierung – Angaben ohne Gewähr



Obergeschoss