Baumann
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

EIGENTUMSWOHNUNG INKLUSIVE TIEFGARAGENSTELLPLATZ IN BAD HONNEF



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 53604 Bad Honnef
Baujahr: 1973
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 79 m²
Hausgeld (ca.): 599,92 €
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja
Anzahl Garage / Stellplatz: 1

Kaufpreis
€ 195.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Honnef
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 226



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	53604 Bad Honnef
Baujahr	1973
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	79 m²
Kaufpreis	195.000,- €
Hausgeld (ca.)	599,92 €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	134 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Eigentumswohnung in Bad Honnef überzeugt durch eine gute Aufteilung, solide Bausubstanz und ein angenehmes Wohnumfeld. Mit ca. 79 m² Wohnfläche und drei Zimmern eignet sie sich für Singles, Paare oder kleine Haushalte.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1973 mit Personenaufzug und präsentiert sich in einem ordentlichen Zustand. Mittelpunkt ist das Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne. Ein separates Esszimmer grenzt an den Wohnbereich an und eignet sich auch für das Homeoffice.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet Platz für Doppelbett und Kleiderschrank. Die Küche ist funktional geschnitten und verfügt über ein Fenster. Das Bad ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz (im Angebotspreis enthalten), ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie eine Waschküche mit Trockenbereich. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

Die im Hausgeld monatlich enthaltene Instandhaltungsrücklage beträgt zur Zeit 247,92 Euro. Für das Gesamtobjekt besteht zudem eine vergleichsweise hohe angesparte Instandhaltungsrücklage, was als Vorteil gewertet werden kann, da zukünftige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich solide abgesichert sind und Sonderumlagen unter Umständen vermieden werden könnten.

Im Zuge der bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen der Wohnung, insbesondere durch den Einbau neuer dreifach verglaster Fenster, könnte perspektivisch mit einer Verbesserung der Energieeffizienz zu rechnen sein. Daraus sollte sich mittelfristig eine Reduzierung der Nebenkosten ergeben, wodurch sich das monatliche Hausgeld entsprechend günstiger entwickeln könnte.

Die Wohnung eignet sich zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage und liegt zentral in Bad Honnef.

Ausstattung:

Diese stilvolle Eigentumswohnung überzeugt nicht nur durch ihre Lage und Raumaufteilung, sondern vor allem durch ihre durchdachte, moderne Ausstattung - perfekt für alle, die Komfort, Qualität und zeitlose Eleganz zu schätzen wissen.

Im Mittelpunkt steht das Bad, ausgestattet mit einer Dusche, einem Waschbecken, und einem WC . Die hellen Fliesen und die klare Gestaltung sorgen für ein frisches, gepflegtes Erscheinungsbild.

Im Zuge der Modernisierung wurden Ende 2024 sämtliche Decken- und Wandflächen neu überarbeitet - glatt gespachtelt und weiß gestrichen - und verleihen der gesamten Wohnung eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight: Die dreifach isolierverglasten Fenster mit Rollläden und Gurtbandbedienung, die 2025 neu eingebaut wurden. Sie bieten nicht nur exzellenten Schallschutz und Energieeffizienz, sondern setzen auch optisch elegante Akzente.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Honnef
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 226



Die Bodenbeläge unterstreichen den hochwertigen Eindruck: In der Wohnung befindet sich ein gepflegter Parkettboden, der Wärme und Natürlichkeit ausstrahlt. In der Küche wurde ein neuer, zeitloser Bodenbelag gewählt, der sowohl optisch als auch funktional überzeugt - robust, pflegeleicht und stilsicher.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft, sowie die Nutzung einer gemeinschaftlichen Waschküche - praktisch und gut organisiert. Fahrräder finden ihren Platz im gemeinschaftlichen Abstellbereich.

Ein weiteres Plus: Der Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung - ideal auch im Alltag oder bei eingeschränkter Mobilität. Für Ihren Pkw steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der direkt mit dem Haus verbunden ist - sicher, wettergeschützt und komfortabel.

Erwähnenswert ist auch das gut gefüllte Instandhaltungskonto der Eigentümergemeinschaft, das für laufende Pflege und Werterhalt der Anlage spricht.

Lagebeschreibung:

Die Stadt Bad Honnef zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Rheinland. Eingebettet zwischen dem Rhein und dem Naturpark Siebengebirge bietet dieser Standort eine herausragende Kombination aus urbanem Komfort & naturnaher Erholung - perfekt für Berufspendler und Menschen mit gehobenen Wohnansprüchen.

In der Umgebung der Wohnung finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten liegen nur 400 Meter entfernt, Restaurants und Cafés sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar (230 m), ebenso wie Bushaltestellen (30 m) mit direkter Anbindung an den Nahverkehr. Das Stadtzentrum von Bad Honnef ist gerade einmal 300 Meter entfernt und überzeugt mit seinem charmanten Stadtkern, attraktiver Fußgängerzone und vielfältigem Einzelhandel.

Für Familien besonders attraktiv: Gleich mehrere Kindergärten (520 m), eine Grundschule (300 m), eine Realschule (760 m) sowie ein Gymnasium (890 m) befinden sich in direkter Umgebung. Auch medizinische Versorgung, Apotheken und das Krankenhaus sind im Stadtgebiet hervorragend ausgebaut.

Als Mittelzentrum der Region verfügt Bad Honnef über ein gesundes Wirtschafts- und Arbeitsplatzangebot, ist zudem hervorragend erreichbar: Über die B42 besteht eine schnelle Verbindung nach Bonn und Koblenz, in wenigen Minuten erreicht man die Autobahn A3 (Anschlussstelle Königswinter), die den Standort direkt mit Köln, Frankfurt und dem Ruhrgebiet verbindet. Der nächste ICE-Fernbahnhof ist nur 930 m entfernt, der Flughafen Köln/Bonn liegt ca. 33 Kilometer entfernt - ideal für Vielflieger und Geschäftsreisende.

Ein besonderes Highlight ist die eigene Rheinfähre, die Bad Honnef direkt mit der linksrheinischen Seite (Remagen, Ahrtal, B9) verbindet - ein echter Standortvorteil für Berufspendler und Freizeitnutzer. Naherholungsgebiete wie das Siebengebirge, der Rheinsteig oder das Freizeitbad Grafenwerth liegen vor der Haustür.

Bad Honnef steht für eine hohe Lebensqualität, ein gepflegtes Wohnumfeld und eine gewachsene Infrastruktur.

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen ausschließlich auf Informationen, Unterlagen und Auskünften unseres Auftraggebers. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der enthaltenen Angaben. Maßgeblich und rechtsverbindlich sind ausschließlich die Vereinbarungen des notariellen Kaufvertrages sowie die dort in Bezug genommenen Unterlagen.

Grundrisse, Flächenangaben, Grafiken und Visualisierungen dienen ausschließlich der Orientierung. Eine Maßstabsgenauigkeit wird nicht gewährleistet; tatsächliche Gegebenheiten können hiervon abweichen. Auf Fotos dargestellte Einrichtungsgegenstände, Dekorationen oder Ausstattungsdetails sind, sofern nicht ausdrücklich vereinbart, nicht Bestandteil des Kaufangebotes.

Zwischenverkauf, Preisänderungen und Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir um unverzügliche schriftliche Mitteilung. Die unbefugte Weitergabe dieses Exposés oder der darin enthaltenen Informationen an Dritte ohne unsere vorherige Zustimmung kann Courtage- oder Schadensersatzansprüche auslösen.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung über den von uns benannten Ansprechpartner. Ergänzend gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

(*) Zur besseren Darstellung der Immobilie können einzelne Fotos oder Visualisierungen mittels KI-gestützter Bildbearbeitung oder anderer digitaler Verfahren optimiert worden sein. Diese Bearbeitungen dienen ausschließlich der Präsentation der Immobilie und verändern keine wesentlichen Eigenschaften des Kaufgegenstandes. Maßgeblich sind die Besichtigung vor Ort sowie die vertraglich vereinbarten Beschaffenheitsmerkmale.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Honnef
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 226





Wohnen



Schlafen



Essen



Schlafen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Honnef
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 226





Diele Eingangsbereich



Abstellraum



Diele



Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Honnef
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 226





Bad



Balkon mit Blick ins Grüne



Bad



geräumiger Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Honnef
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 226





Personenaufzug



Tiefgarage



Treppenhaus



Stellplatz für die Waschmaschine

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Honnef
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 226





Gemeinschafts-Waschraum



Stromzähler



Fahrradkeller



Kellerraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Honnef
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 226





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Baumann
Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Honnef
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 226



Ansprechpartner:



Herr Peter Baumann

Telefon: 00492644401265
E-Mail: kontakt@baumann-makler-linz.de

Firmendaten:

Immobilien Baumann
Peter Baumann
Finkenweg 19

53545 Linz am Rhein

Bürozeiten:
Mo. - Fr. 9.00 - 19.00 Uhr
Sa. 10.00 - 16.00 Uhr
Sonntag nach Vereinbarung

Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de
www.immobilienbaumann.de

Geschäftsführung: Peter Baumann

Gewerbeerlaubnis erteilt gem. § 34c GewO durch:
Ordnungsamt der Verbandsgemeindeverwaltung Linz am Rhein

Verantwortlich für unsere redaktionellen Inhalte ist:

Peter Baumann
kontakt@immobilienbaumann.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026