

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG IN BAD HÖNNINGEN - WOHNEN MIT PV-ANLAGE UND WEITBLICK



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 53557 Bad Hönningen
Baujahr: 1982
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 117 m²
Grundstücksfläche (ca.): 425 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Anzahl Garage / Stellplatz: 3

Kaufpreis
€ 269.000,-

> Einfamilienhaus
> Bad Hönningen
> 4 Zimmer

> 117 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 237



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	53557 Bad Hönningen
Baujahr	1982
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	117 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	425 m ²
Kaufpreis	269.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	3
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	166,28 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-10-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1982
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bad Hönningen wurde 1982 als OKAL-Fertighaus auf einem massiv errichteten

Keller-/Untergeschoss erbaut. Die Immobilie verbindet flexible Wohnmöglichkeiten mit bereits erfolgten Modernisierungen, moderner Energietechnik und einem schönen Weitblick über Bad Hönningen - ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Hauptwohnung bietet helle Wohnräume und einen Balkon mit attraktivem Weitblick über Bad Hönningen und die umliegende Landschaft. Der Laminat-Boden wurde im Wohnbereich erneuert und das Badezimmer modernisiert. Auch Balkon- und Terrassengeländer sowie die Außentreppe wurden erneuert.

Ein besonderer Mehrwert ist die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss. Diese wurde 2026 vollständig renoviert und verfügt ebenfalls über ein modernisiertes Badezimmer. Sie eignet sich für Angehörige, erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung. Die Warmwasserbereitung der Einliegerwohnung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Die Verbräuche von Haupt- und Einliegerwohnung sind separat ablesbar.

Für Heizung und Warmwasser sorgt eine Buderus Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2008. Eine Photovoltaikanlage auf Haus- und Garagendach inklusive Batteriespeicher ergänzt die Energietechnik und ermöglicht die Nutzung selbst erzeugten Solarstroms.

Zusätzliches Potenzial bietet der derzeit nicht zu Wohnzwecken ausgebaut Dachboden. Vorbehaltlich der erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen könnte hier weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Zum Immobilienangebot gehören eine Doppelgarage, deren Nutzung über eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit (Garagenrecht) gesichert ist, ein Carport sowie weitere Stellmöglichkeiten. Insgesamt stehen je nach Nutzung drei bis vier PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Wer ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bad Hönningen kaufen möchte, findet hier ein vielseitiges Zuhause mit modernisierten Bereichen und einer Photovoltaik-Anlage.

Ausstattung:

Die Hauptwohnung überzeugt durch helle Räume und zahlreiche Modernisierungen. Das 2012 modern geflieste Badezimmer verfügt über eine großzügige bodengleiche Dusche, WC und Waschbecken. Eine Einbauküche mit großem Gasherd ist vorhanden und bietet direkten Zugang zum Balkon. Mittelpunkt ist der großzügige, helle Wohn- und Essbereich mit 2026 erneuertem Boden und direktem Balkonzugang über eine Schiebetür. Auch Diele und Schlafräume wurden 2026 mit neuen Bodenbelägen ausgestattet. Rollläden sowie ein separates Gäste-WC ergänzen die Ausstattung.

Von der Hauptwohnung bestehen Zugänge zum Keller-/Heizungsraum und zum derzeit nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Dachboden. Eine

> Einfamilienhaus
> Bad Hönningen
> 4 Zimmer

> 117 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 237



Heizung ist dort bereits vorhanden. Vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen bietet die Fläche Potenzial für einen späteren Ausbau zu zusätzlichem Wohnraum.

Die separate Einliegerwohnung wurde 2026 komplett renoviert. Moderne Fliesenböden, teilweise renovierte Innentüren und in die Decken integrierte Downlights schaffen ein zeitgemäßes Ambiente. Das neue Designerbad verfügt über eine bodengleiche Dusche und moderne Beleuchtung. Eine moderne Einbauküche ist ebenfalls vorhanden. Die teilweise überdachte eigene Terrasse ist sowohl vom Wohn-/Essbereich als auch über den Eingangsbereich erreichbar.

Für Heizung und Warmwasser sorgt Buderus Gas-Brennwerttechnik aus dem Jahr 2008. Im Jahr 2026 wurde zudem eine Photovoltaikanlage mit Speicher in Betrieb genommen. Die PV-Module befinden sich in Südwest-Ausrichtung auf dem Wohnhaus und dem Garagendach.

Die Doppelgarage befindet sich auf einem benachbarten Flurstück; ihre Nutzung ist über eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit (Garagenrecht) gesichert. Ergänzt wird das Stellplatzangebot durch Carport und Frestellplatz, sodass insgesamt drei bis vier PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen. Das Grundstück verfügt zudem über Zugänge von zwei Straßen und bietet dadurch zusätzliche Flexibilität.

Lagebeschreibung:

Bad Hönningen ist eine staatlich anerkannte Kurstadt und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz. Die Stadt zählt rund 6.355 Einwohner (Stand: 31.03.2026). Zur Verbandsgemeinde Bad Hönningen gehören neben der Stadt die Ortsgemeinden Rheinbrohl, Leutesdorf und Hammerstein mit insgesamt rund 12.455 Einwohnern. Die attraktive Lage direkt am rechten Rheinufer verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Ballungsräume.

Verkehrstechnisch ist Bad Hönningen hervorragend angebunden. Die Stadt liegt unmittelbar an der Bundesstraße B42 und ist in etwa 20 Fahrminuten von der Autobahn A3 entfernt. Über die regelmäßig verkehrende Rheinfähre Bad Hönningen-Bad Breisig erreichen Sie in wenigen Minuten die linksrheinische Bundesstraße B9 sowie die Autobahn A61. Der Bahnhof Bad Hönningen bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen entlang der Rheinschiene. Köln ist in rund einer Stunde, Koblenz in etwa 45 Minuten erreichbar. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist bequem mit der Bahn erreichbar.

Bad Hönningen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, ALDI, Apotheken, Banken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort. Im benachbarten Rheinbrohl ergänzen unter anderem LIDL und DM das vielfältige Einkaufsangebot. Verschiedene Restaurants, Cafés und

gastronomische Betriebe sorgen für eine abwechslungsreiche kulinarische Auswahl.

Familien profitieren von Kindergärten, einer Grundschule sowie der Realschule plus im benachbarten Rheinbrohl. Ein Fußballplatz, Tennisanlagen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Rheins und im Naturpark Rhein-Westerwald bieten einen hohen Freizeitwert. Arbeitgeber aus den Bereichen Handwerk, Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe und Industrie machen den Standort zusätzlich attraktiv. Bad Hönningen verbindet hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden 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.

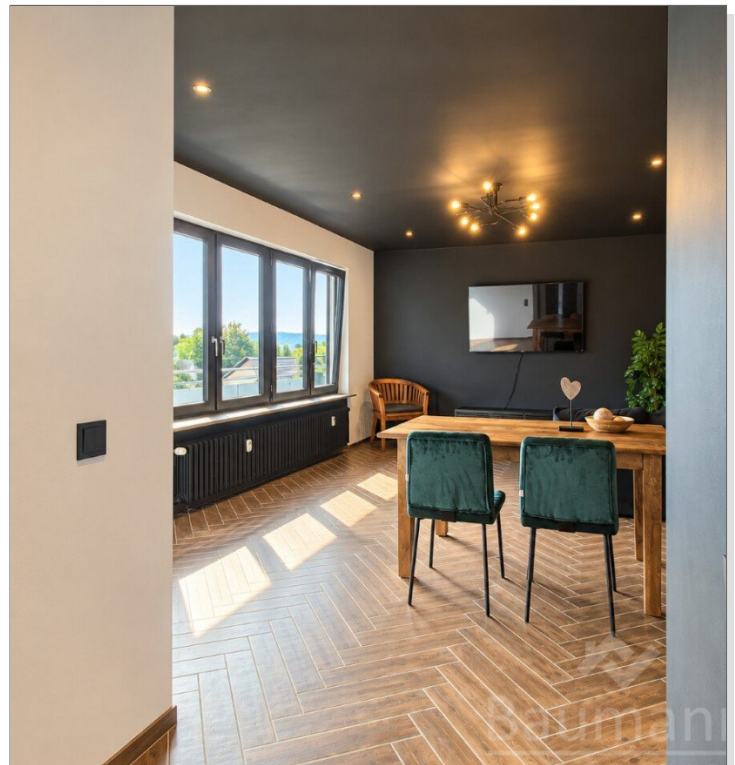
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Hönningen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 237



Modernes Haus mit PV-Anlage - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*) Moderne Küche mit Panoramablick - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)



Modernes Haus - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*) Modernes Wohn-Esszimmer mit warmem Licht - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)

Immobilien Baumann

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

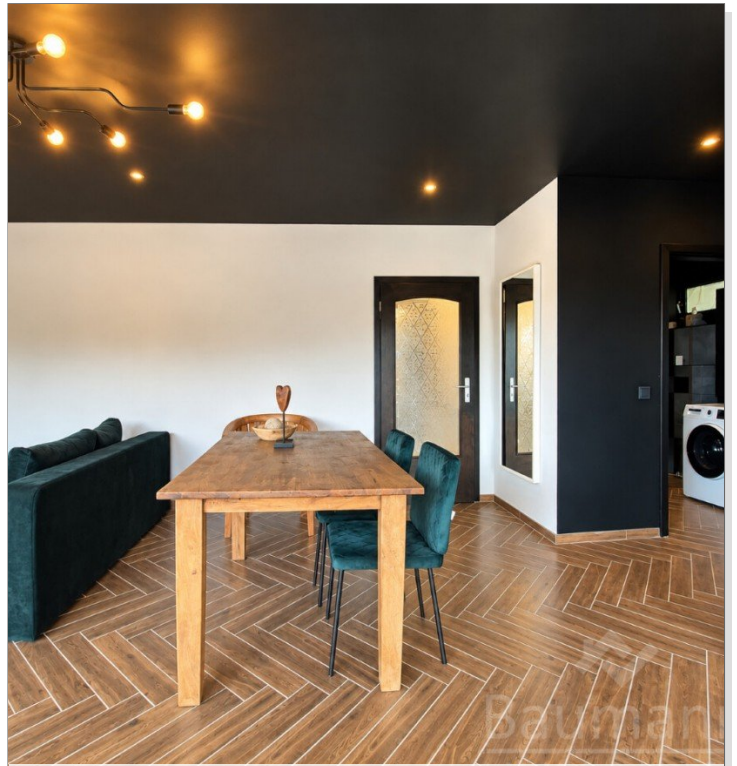
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Hönningen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 237



Modernes Wohnzimmer mit Essbereich - Einfamilienhaus in Bad Hönningen



Modernes Esszimmer-Lounge mit grünen Samtstühlen - Einfamilienhaus in Bad Hönningen



Wohnzimmer mit Esstisch und warmem Licht - Einfamilienhaus in Bad Hönningen



Modernes Flur mit Essbereich und Fernseher - Einfamilienhaus in Bad Hönningen

Immobilien Baumann

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Hönningen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 237



Modernes Bad mit Teal-Fliesen und LED-Licht - Einfamilienhaus in Bad Hönningen



Modernes Schlafzimmer mit warmem Licht - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)



Modernes Schlafzimmer mit warmem Licht - Einfamilienhaus in Bad Hönningen



Wohnungseingang mit Treppe und Holzdecke - Einfamilienhaus in Bad Hönningen

Immobilien Baumann

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

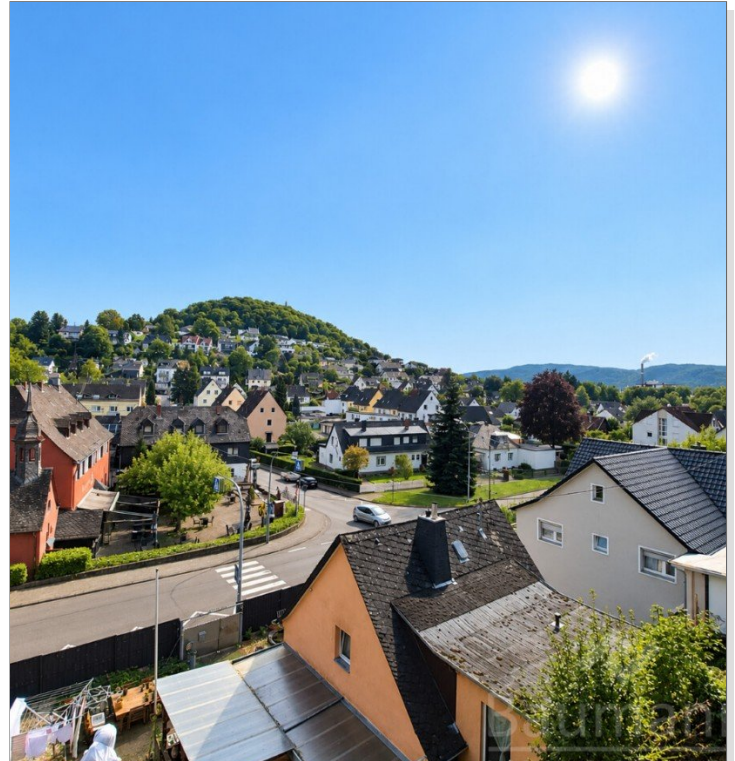
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Hönningen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 237



bedachte Terrasse mit offenem Gartentor - Einfamilienhaus in Bad Hönningen



panorama-Blick mit grünen Hügeln - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)



Sonniger Balkon mit Bergblick - Einfamilienhaus in Bad Hönningen



Modernes Bad mit blauen Mosaikakzenten - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)

Immobilien Baumann

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Hönningen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 237



Barrierefreies Bad mit Blaumosaik - Einfamilienhaus in Bad Hönningen



Heller Flur mit bunten Pendelleuchten - Einfamilienhaus in Bad Hönningen



Moderne Küche mit Balkonblick - Einfamilienhaus in Bad Hönningen



Leerer Raum mit Holzdecke (2) - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Hönningen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 237



Heller leerer Raum mit Holzdecke - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)



Moderner Wohnraum - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)



Heller Wohnzimmer mit Panoramablick - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)



Moderner Balkon mit Weitblick - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)

Immobilien Baumann

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Hönningen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 237



Zugang zum Dachboden - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)



Garage mit PV-Anlage - Einfamilienhaus in Bad Hönningen



Dachboden mit Holzdecke und Dachfenster - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)



PV-Anlage mit Südwest-Ausrichtung - Einfamilienhaus in Bad Hönningen (*)

Immobilien Baumann

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Hönningen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 237



KELLERGECHOSS

Grundriss Kellergeschoss - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bad Hönningen

- > Einfamilienhaus
- > Bad Hönningen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 237



ERDGESCHOSS

Grundriss Erdgeschoss - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bad Hönningen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Hönningen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 237



Ansprechpartner:



Herr Peter Baumann

Telefon: 00492644401265

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

Firmendaten:**Immobilien Baumann**

Immobiliensachverständiger
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

kontakt@immobilienbaumann.de
www.immobilienbaumann.de

Geschäftsführung: Peter Baumann

Gewerbebeerlaubnis erteilt gem. § 34c GewO durch:

Ordnungsamt der Verbandsgemeindeverwaltung Linz am Rhein

Verantwortlich für unsere redaktionellen Inhalte ist:

Peter Baumann

kontakt@immobilienbaumann.de

Ihre Notizen: