



RS IMMOBILIEN**INVEST**

RUNDUM GUT BERATEN

Immobilien-Exposé

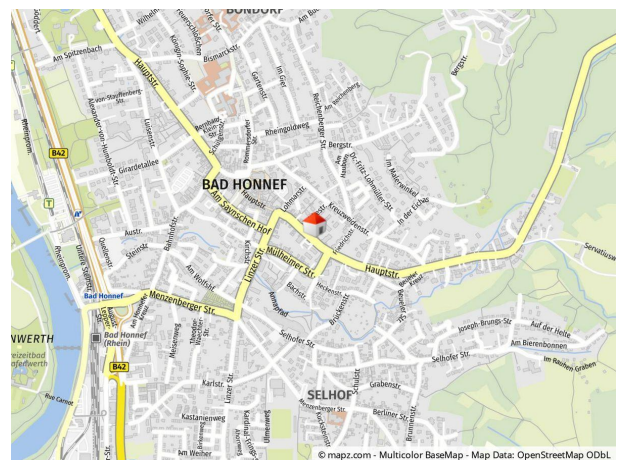
**Kapitalanlage in Bad Honnef |
Vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit
zusätzlicher Dachkammer**

Objekt-Nr.:

RS-494-26

Eigentumswohnung

in 53604 Bad Honnef



Details

Zum Kauf

Kabel/Sat-TV

Kaufpreis
265.000 €

Hausgeld
462 €

Wohnfläche
ca. 91,8 m²

Zimmer
4

Nutzfläche
ca. 9,1 m²

Etagen
1

Schlafzimmer
4

Badezimmer
1

Balkone
2

Baujahr
1963

Zustand
gepflegt

Unterkellert
Ja

Käuferprovision
3,57 inkl. USt.

Beschreibung

Diese vermietete Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Bad Honnef überzeugt durch eine klare und gut nutzbare Raumstruktur. Die Wohnung verfügt über ca. 91,82 m² Wohnfläche und wird durch einen zusätzlichen Raum im Dachgeschoss ergänzt.

Die Hauptwohnung umfasst einen großzügigen Wohnbereich, drei weitere gut geschnittene Zimmer sowie eine separate Küche. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung, das sich in einem eigenen Raum befindet. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien.

Zur Einheit gehört außerdem eine separate Kammer im Dachgeschoss mit ca. 9,07 m² Nutzfläche. Der Raum ist mit einem Waschbecken ausgestattet und wird derzeit wohnlich genutzt. Er bietet zusätzliche Flexibilität, beispielsweise als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzlichen Stauraum.

Das Gebäude stammt aus den 1960er Jahren und befindet sich in gepflegtem Zustand. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung. Ein eigener Kellerraum ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Die Einheit ist seit Mai 2024 unbefristet vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 1.050 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 12.600 € entspricht. Das monatliche Hausgeld beläuft sich laut aktuellem Wirtschaftsplan 2026 auf 462 €.

Damit eignet sich die Wohnung besonders für Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Immobilie mit klar nachvollziehbarer Mietstruktur und langfristiger Vermietung in Bad Honnef suchen.

Ausstattung

- 4 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss
- Wohnfläche ca. 91,82 m²
- zusätzlicher Dachgeschossraum ca. 9,07 m² Nutzfläche
- großzügiger Wohnbereich
- drei weitere gut geschnittene Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC in eigenem Raum
- zwei Balkone
- Gaszentralheizung
- zentrale Warmwasserbereitung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Kabelanschluss vorhanden
- eigener Kellerraum
- gepflegter Gesamtzustand des Hauses
- unbefristet vermietet seit Mai 2024

Sonstiges

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit weiterführenden Informationen zur Verfügung.

Innenaufnahmen, 2D-Grundrisse, der 3D-Grundriss sowie eine virtuelle Besichtigung erhalten Sie auf Anfrage. So haben Sie die Möglichkeit, sich einen umfassenden Eindruck der Wohnung zu verschaffen, bevor Sie eine persönliche Besichtigung planen.

Sämtliche relevanten Unterlagen, darunter Protokolle der Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan, Abrechnungen und weitere objektspezifische Dokumente, liegen vor und können bei weitergehendem Interesse eingesehen werden. Transparenz ist für uns dabei selbstverständlich.

Bei Fragen zur Finanzierung stehen wir Ihnen ebenfalls gerne unterstützend zur Seite. Als unabhängiger Finanzberater begleitet René Schulte Sie auf Wunsch bei der Strukturierung und Umsetzung Ihrer Finanzierung.

Lage & Umgebung

53604 Bad Honnef

Die Wohnung liegt in Bad Honnef, einem etablierten Wohnstandort im südlichen Rhein-Sieg-Kreis. Die Stadt verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit einer landschaftlich außergewöhnlichen Umgebung.

Die Nähe zum Rhein, das Siebengebirge und der Drachenfels prägen die Region und machen den Standort dauerhaft attraktiv. Spazier- und Wanderwege beginnen praktisch vor der Tür, gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Gastronomie gut erreichbar. Die Innenstadt von Bad Honnef mit ihren historischen Fassaden und kleinen Geschäften unterstreicht den eigenständigen Charakter der Stadt.

Über die B42 sowie die nahegelegene A3 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Bonn und Köln. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Die Kombination aus naturnaher Lage und regionaler Erreichbarkeit sorgt für eine stabile Nachfrage nach Wohnraum.

Für Kapitalanleger ist genau diese Mischung aus Lebensqualität, Infrastruktur und Nähe zu wirtschaftlich starken Zentren ein wesentlicher Standortfaktor.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie.

Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Energieausweis gültig bis

13.11.2028

Endenergieverbrauch

126,3 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse

D

Energieausweis Baujahr

1963

Wesentlicher Energieträger

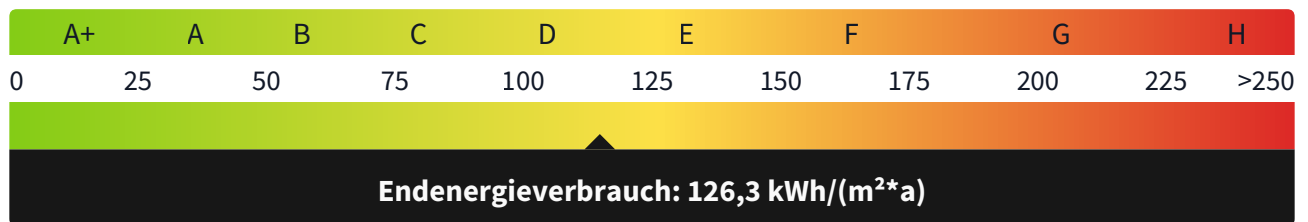
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung

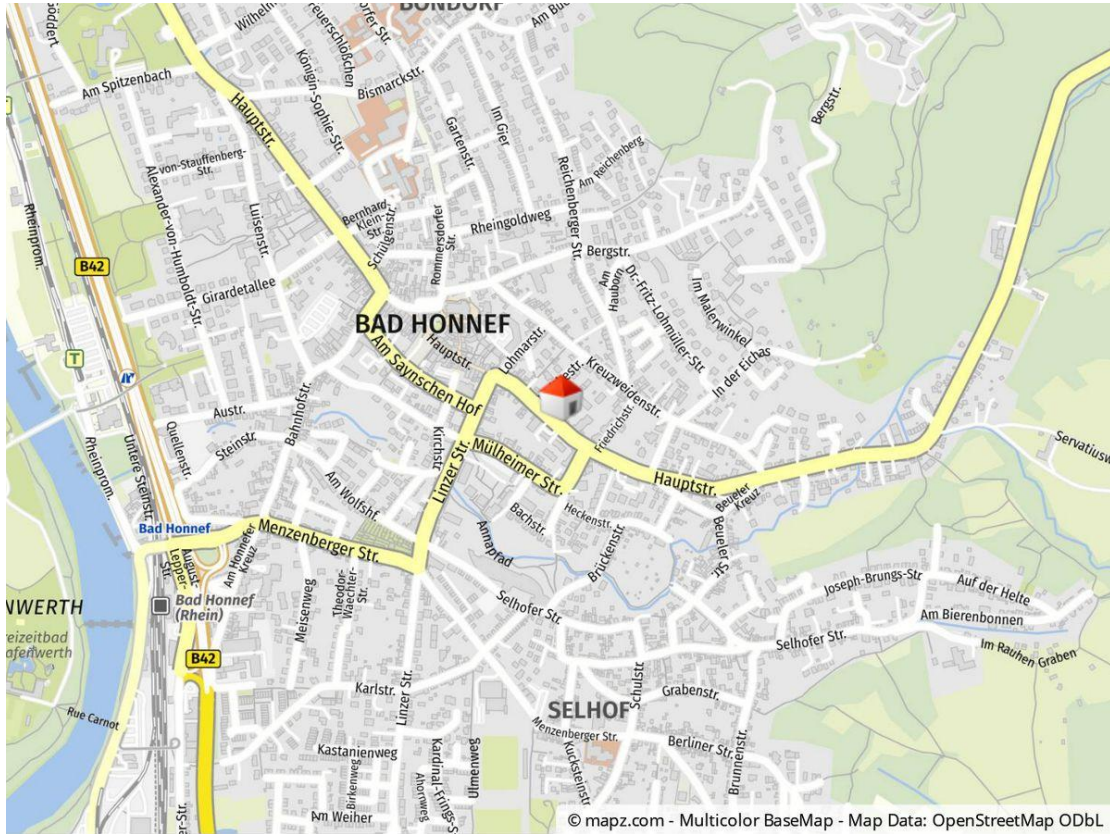




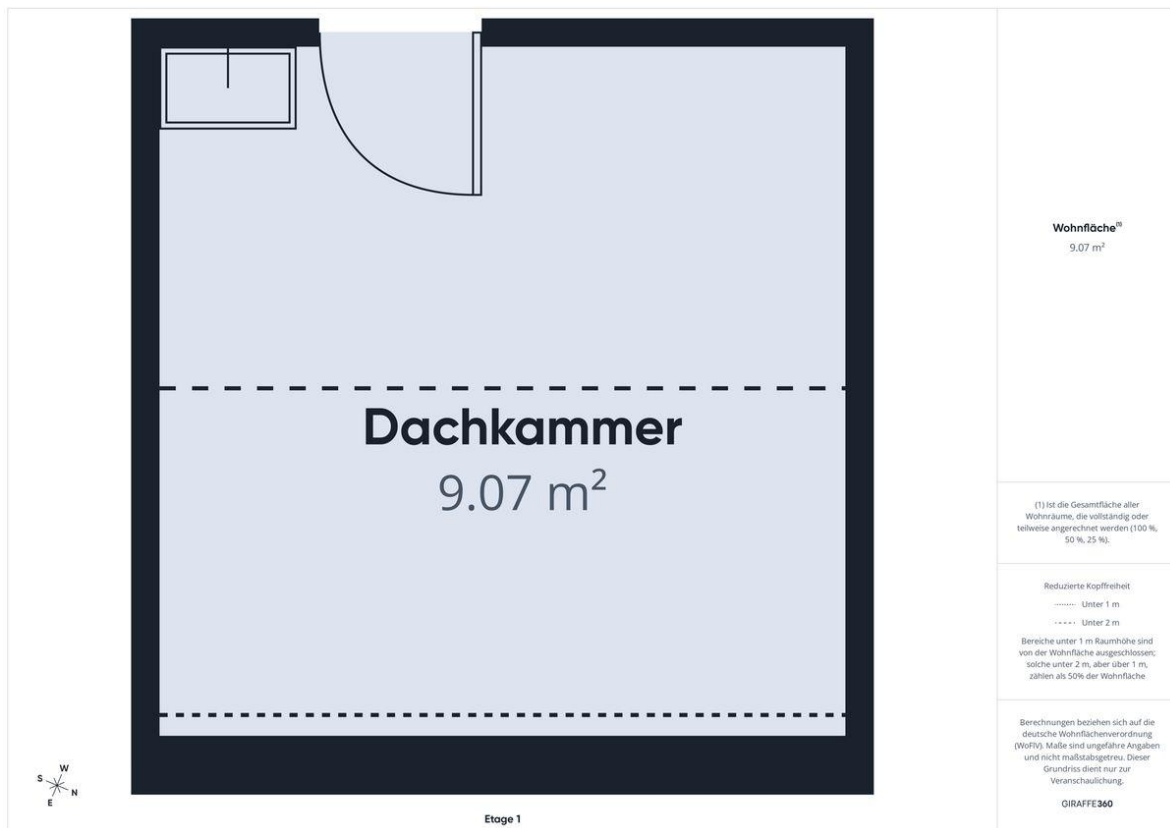
Frontansicht



Grundriss Wohnung



Lageplan



Grundriss Dachkammer

Kontakt

RS Immobilieninvest GmbH

Wingertsheide 13
51427 Bergisch Gladbach
Telefon: 00491702211007
E-Mail: kontakt@rsimmobilieninvest.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Rene Schulte

Impressum

rs-immobilieninvest.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

rs-immobilieninvest.de

