Bad Honnef / Selhof

# Ein Zuhause mit Perspektive – Familienfreundliches Haus in begehrter Aussichtslage von Bad Honnef

*Objektnummer: 26480001*




KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 897 m²

Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26480001 |
| Wohnfläche | ca. 152 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1981 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 246.1 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 21.01.2036 | Energie-Effizienzklasse | G |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1981 |

Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Die Immobilie





Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Die Immobilie





Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Die Immobilie





Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Die Immobilie





Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Die Immobilie





Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Die Immobilie





Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

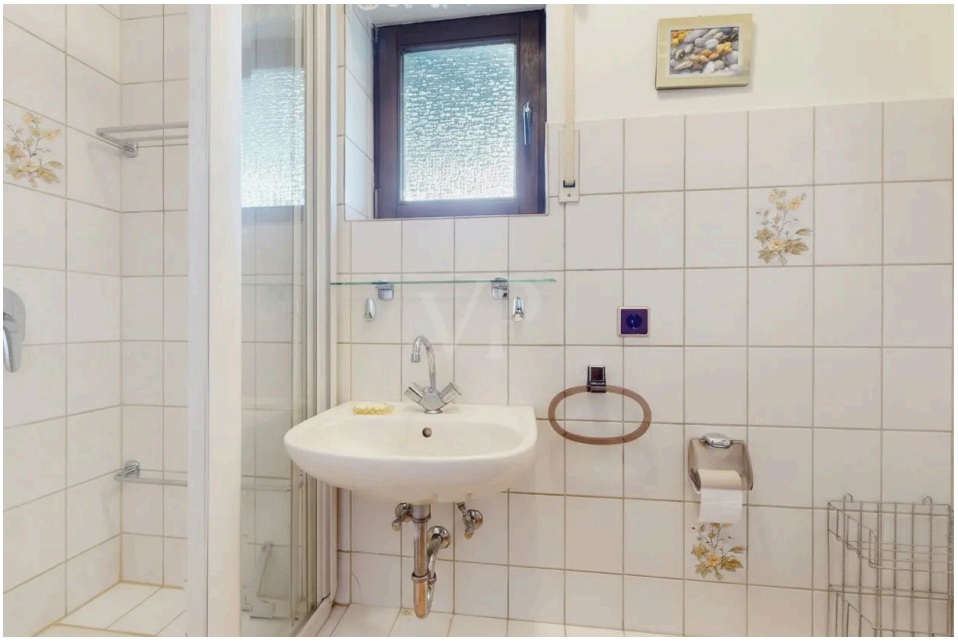
# Die Immobilie





Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Die Immobilie





Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Die Immobilie





Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Die Immobilie





Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

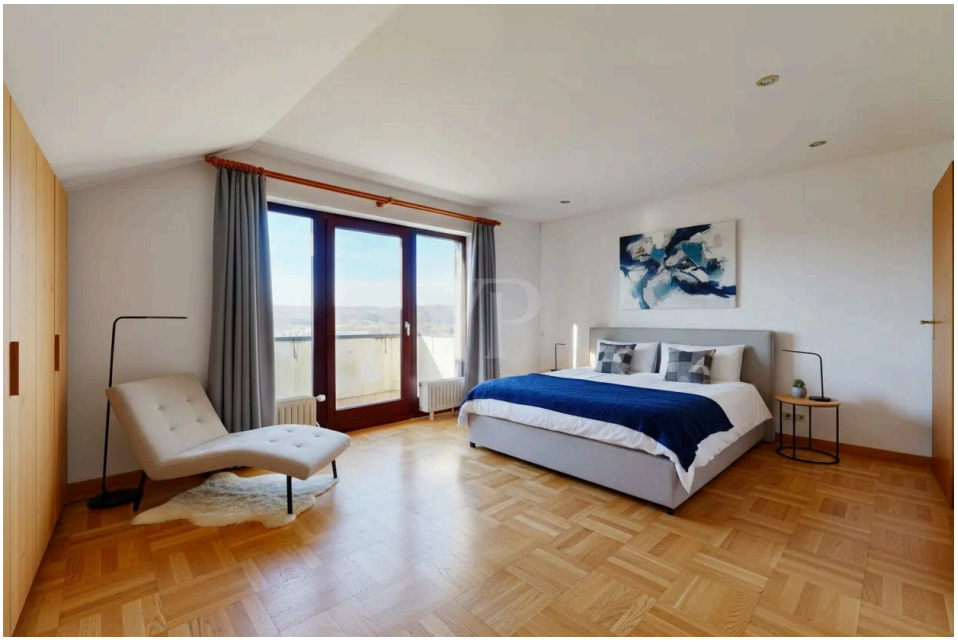
# Die Immobilie





Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

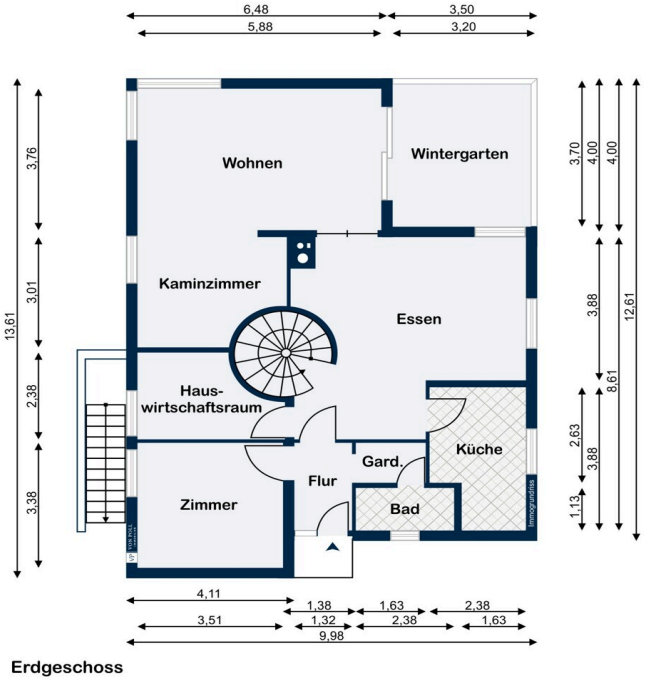
# Die Immobilie



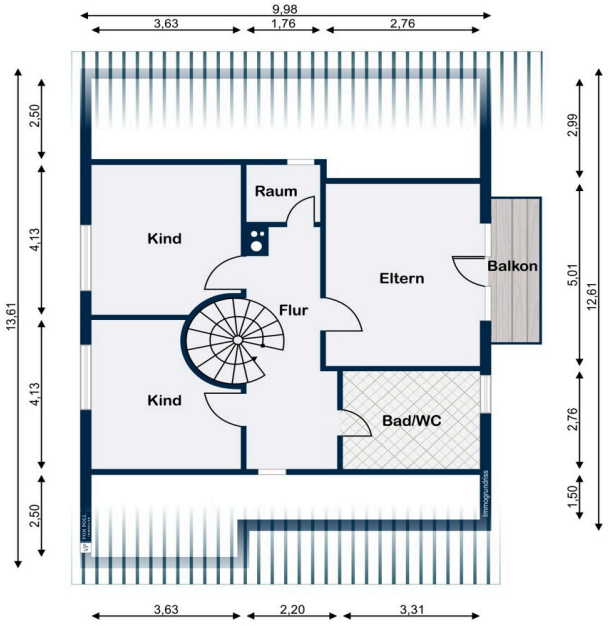


Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

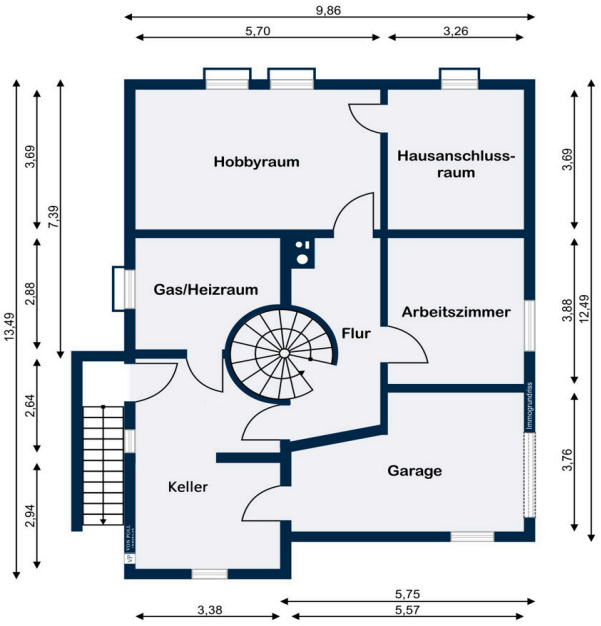
# Grundrisse




Erdgeschoss




Obergeschoss




**Kellergeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Ein erster Eindruck

In exponierter Aussichtslage von Bad Honnef-Selhof, eingebettet in ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld, präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als architektonisch durchdachtes Zuhause mit besonderem Weitblick. Auf einem ca. 897 m² großen Grundstück entfaltet sich eine Wohnfläche von rund 152 m², verteilt auf sieben Zimmer – großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und mit beeindruckender Blickbeziehung über das Rheintal.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die klare Raumstruktur spürbar. Das Erdgeschoss empfängt mit einem funktionalen Entrée und führt in ein kleines, helles Tageslichtbad mit Dusche sowie in ein ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Blick in den Garten – ideal als Gäste-, Arbeits- oder ebenerdiger Rückzugsraum.

Herzstück dieser Ebene ist der offen gestaltete Essbereich, der fließend in das Raumkonzept integriert ist und an eine separate, geschlossene Küche angrenzt. Von hier aus eröffnet sich bereits ein erster, atmosphärischer Ausblick über das Rheintal – eine Szenerie, die je nach Tageszeit in wechselndem Licht erscheint. Ein architektonisches Highlight bildet die elegant geschwungene, integrierte Treppe, die als skulpturales Element die Ebenen miteinander verbindet.

Ein flexibel nutzbarer Raum – derzeit als Hauswirtschaftsraum konzipiert – bietet Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Den Abschluss des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohnbereich mit behaglicher Kaminecke. Großzügige Fensterflächen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum und führt direkt auf die Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Dieser präsentiert sich als grüne Oase mit hoher Privatsphäre und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort. Zwei gut geschnittene Kinderzimmer bieten ideale Voraussetzungen für Familie oder Gäste. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon – ein Ort, der den unverbaubaren Weitblick über das Rheintal eindrucksvoll inszeniert und zu stillen Momenten über den Dächern der Region einlädt. An beiden Seiten der Etage befinden sich durchgehende Drempel, die sich über die gesamte Länge der Dachschrägen erstrecken und großzügigen, nutzbaren Stauraum schaffen. Ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie eine praktische Abstellkammer komplettieren diese Etage.

Das Untergeschoss überzeugt durch seine Großzügigkeit und vielseitige Nutzbarkeit. Neben einem wohnlich ausgebauten Raum mit normalen Tageslichtverhältnissen, der sich ideal als Büro oder Arbeitszimmer eignet, steht ein großer Hobbyraum zur

Verfügung, der vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten bietet – sei es für Fitness, Kreativarbeit oder als Rückzugsort für individuelle Interessen. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei klassische Kellerräume mit zusätzlichem Stauraum, einen separaten Hausanschlussraum sowie einen Heizungskeller. Ein besonderer Komfort ist der direkte Zugang zur Garage, der kurze Wege und eine alltagstaugliche Verbindung zwischen Haus und Fahrzeug ermöglicht, sowie ein zusätzlicher direkter Gartenzugang, der diese Etage auch unmittelbar mit dem Außenbereich verbindet.

Auch das Grundstück überzeugt durch seine Großzügigkeit: Eine lange Auffahrt führt zum Haus und endet in einem erweiterten Vorplatzbereich vor der Garage, der komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge bietet.

Dieses Anwesen verbindet architektonische Eigenständigkeit mit funktionaler Großzügigkeit und einer der eindrucksvollsten Aussichtslagen am Rhein – ein Domizil für anspruchsvolle Käufer, die Lagequalität, Raumvielfalt und eine besondere Wohnatmosphäre zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in begehrter Wohnlage von Bad Honnef-Selhof, einem ruhigen und gewachsenen Ortsteil in attraktiver Höhenlage nahe dem Rhein. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Einfamilienhausbebauung, viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Bundesstadt Bonn.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die B42 besteht eine schnelle Verbindung nach Bonn sowie zur Autobahn A3 in Richtung Köln und Frankfurt. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut – Buslinien, die Bahnhöfe Bad Honnef und Rhöndorf sowie die Straßenbahnlinie 66 entlang des Rheins gewährleisten eine komfortable Anbindung in die umliegenden Städte. Ein gut ausgebauter Radweg entlang des Rheins ergänzt das Mobilitätsangebot zusätzlich.

Bad Honnef, häufig als „Nizza am Rhein“ bezeichnet, liegt malerisch zwischen Rhein und Siebengebirge und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Die Stadt überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und einer überdurchschnittlichen Kaufkraft.

Besonders hervorzuheben ist das breit gefächerte Bildungsangebot: Mehrere Grundschulen im Stadtgebiet – darunter die Theodor-Weinz-Gemeinschaftsgrundschule, die Löwenburgschule mit Standorten in Rommersdorf und Rhöndorf, die Montessori-Grundschule mit inklusivem Konzept sowie die St. Martinus-Schule – bieten eine wohnortnahe Grundschulbildung. Im weiterführenden Bereich stehen mit dem staatlichen Siebengebirgsgymnasium und der St. Josef Realschule klassische Schulformen zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch das private Gymnasium Schloss Hagerhof mit Realschulzweig und Internat, das nach den Prinzipien der Montessori-Pädagogik unterrichtet und neben einer fundierten akademischen Ausbildung auch Schwerpunkte in den Bereichen Sport, Musik und Persönlichkeitsentwicklung setzt.

Dieses vielfältige Schul- und Bildungsangebot – von der Grundschule bis zum Abitur, inklusive privater und international ausgerichteter Einrichtungen – unterstreicht die Attraktivität Bad Honnefs als Wohnstandort für Familien mit Kindern jeden Alters.

Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26480001 - 53604 Bad Honnef / Selhof

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com