

Bad Honnef

Kapitalanleger aufgepasst! Solides Mehrfamilienhaus mit guter Rendite

????????? ??????????: QL950



www.von-poll.com

???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 373 m² • ?????????: 14 • ??????? ?????: 535 m²

???????? ??????????: QL950 - 53604 Bad Honnef

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

????????? ??????????: QL950 - 53604 Bad Honnef

?? ??? ??????

????????? ??????????	QL950	????? ???????	1.100.000 EUR
?????????????	ca. 373 m ²	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	????????????????? ??????		
??????????	14		
???????????	7		
????? ??????????????	1965	??????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????????????	
		?????????	?????????, ??????, ??????????

????????? ??????????: QL950 - 53604 Bad Honnef

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	115.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.03.2030	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1965

????????? ??????????: QL950 - 53604 Bad Honnef

?? ?????????



???????? ??????????: QL950 - 53604 Bad Honnef

?? ?????????



???????? ?????: QL950 - 53604 Bad Honnef

?? ????????



???????? ????????: QL950 - 53604 Bad Honnef

?? ????????



????????? ??????????: QL950 - 53604 Bad Honnef

?? ?????????



????????? ??????????: QL950 - 53604 Bad Honnef

?? ??????????



????????? ??????????: QL950 - 53604 Bad Honnef

?? ??????????



???????? ?????: QL950 - 53604 Bad Honnef

?? ????????



???????? ??????????: QL950 - 53604 Bad Honnef

??? ?????? ???????????

Willkommen bei dieser attraktiven Anlagemöglichkeit in Form eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965 in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 373 m² und einem Grundstück von ca. 535 m² bietet diese Immobilie nicht nur ausreichend Platz, sondern auch ein hervorragendes Potenzial für stabile Mieteinnahmen. Das Mehrfamilienhaus verfügt derzeit über insgesamt 7 gut vermietete Wohneinheiten, eine Garage sowie zwei Parkplätze und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 46.380 Euro. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 56 m². Im Souterrain befindet sich eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m² und Zugang zum schönen Garten. Im Dachgeschoss befinden sich ebenfalls zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 44 m² und ca. 41 m². Jede Wohnung verfügt über einen Balkon und einen Kellerraum. Alle Einheiten sind derzeit vermietet, so dass Sie sofort Einnahmen erzielen können. In den letzten Jahren wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten alle Bäder, Fußböden und ein Großteil der Fenster renoviert und erneuert. Die Wohnungen sind hell und freundlich gestaltet und bieten den Mietern ein angenehmes Wohnambiente.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Alles in allem bietet dieses Mehrfamilienhaus eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einer soliden und rentablen Immobilie sind. Nutzen Sie die Chance, Teil eines florierenden Wohnungsmarktes zu werden und profitieren Sie von den stabilen Mieteinnahmen dieser attraktiven Immobilie. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

???????? ??????????: QL950 - 53604 Bad Honnef

??? ??? ??? ????????????

Bad Honnef, wegen seines milden Klimas und seiner malerischen Lage oft als „Nizza am Rhein“ bezeichnet, bietet eine reizvolle Mischung aus Naturschönheit und städtischer Annehmlichkeit. Eingebettet zwischen Bonn und den sanften Hügeln des Siebengebirges, ist die Stadt ein beliebtes Ziel für Erholung und Outdoor-Aktivitäten, ergänzt durch die Nähe zum Rhein. Autofahrer profitieren von der direkten Anbindung über die B42 nach Bonn und weiter zur Autobahn A3. Der öffentliche Personennahverkehr ist mit lokalen Buslinien und regionalen Zugverbindungen an den Bahnhöfen Bad Honnef und Rhöndorf, die die größeren Städte entlang der Rheinschiene verbinden, gut ausgebaut. Darüber hinaus bietet die Straßenbahnlinie 66 eine malerische Strecke entlang des Rheins nach Bonn und in die Nachbargemeinden. Bad Honnef verfügt über ein reichhaltiges Bildungsangebot und ist Standort renommierter Einrichtungen wie der Internationalen Fachhochschule IU, was die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für Studierende macht. Die Infrastruktur der Stadt unterstützt eine hohe Lebensqualität mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsdienstleistungen und lokalen Geschäften, die die hohe Kaufkraft widerspiegeln - eine der höchsten in der Region. Die Freizeitmöglichkeiten in Bad Honnef sind vielfältig. Die Stadt ist ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Ausflüge ins Siebengebirge mit seinen üppigen Wäldern und historischen Stätten wie der Löwenburg. Die Insel Grafenwerth, ein beliebtes Naherholungsgebiet, bietet mit Bademöglichkeiten und Tennisplätzen ein ideales Naherholungsgebiet. Das kulturelle und gesellschaftliche Leben in Bad Honnef ist lebendig, mit verschiedenen Veranstaltungsorten wie dem neu renovierten Kurhaus, das eine Vielzahl von Veranstaltungen und Funktionen beherbergt. Die Stadt verfügt auch über eine reichhaltige Café- und Gastronomieszene, die von gemütlichen Bistros bis hin zu gehobenen Restaurants reicht.

??????? ???????: QL950 - 53604 Bad Honnef

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 115.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. 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.

???????? ?????: QL950 - 53604 Bad Honnef

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23 Bad Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com