

Bad Honnef

# Kapitalanleger aufgepasst! Solides Mehrfamilienhaus mit guter Rendite

Número da propriedade: 24024029



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 373 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 535 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## Numa vista geral

Número da propriedade	24024029	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 373 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	14	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	7	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1965		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	115.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.03.2030	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965



Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

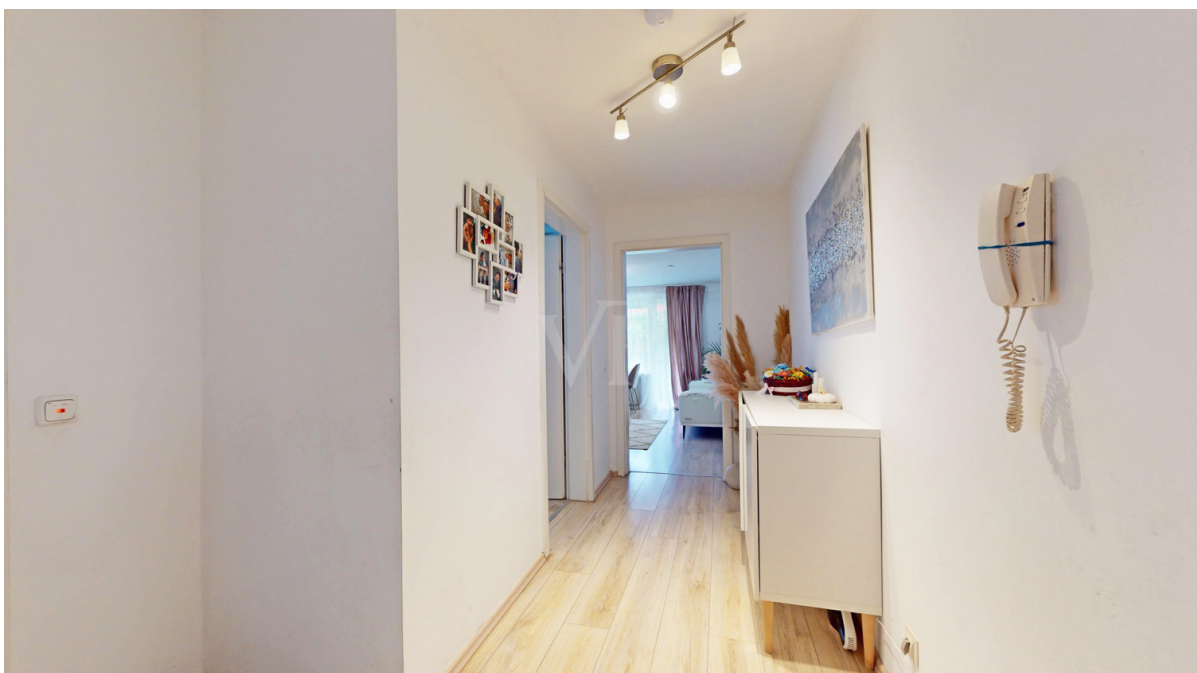
## O imóvel





Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## O imóvel



Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## O imóvel





Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## O imóvel





Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## O imóvel



Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## O imóvel





Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## O imóvel





Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## O imóvel



Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 535 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Im Souterrain befindet sich eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m<sup>2</sup> und Zugang zum schönen Garten. Im Dachgeschoss befinden sich ebenfalls zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 44 m<sup>2</sup> und ca. 41 m<sup>2</sup>. 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!

Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 115.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24024029 - 53604 Bad Honnef

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 Bona  
E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)