

EXPOSÉ

Kapitalanlage in Bad Honnef | Vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und zusätzlicher Dachkammer



OBJEKT

Beschreibung

Bestand mit laufender Nutzung

Nicht jede Immobilie steht leer und wartet auf einen Neuanfang. Manche sind längst im Alltag angekommen.

Diese Wohnung ist seit Mai 2024 unbefristet vermietet. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963 und verfügt über rund 91,82 m² Wohnfläche.

Die Wohnung wird durch eine separate Dachkammer mit ca. 9,07 m² Nutzfläche ergänzt. Der Raum befindet sich im Dachgeschoss, ist mit einem Waschbecken ausgestattet und wird derzeit wohnlich genutzt. Zwei Balkone erweitern den Wohnbereich nach außen.

Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 1.050 €. Die Jahresnettokaltmiete beträgt 12.600 €. Das Hausgeld liegt gemäß Wirtschaftsplan 2026 bei 462 €.

Eine Einheit mit bestehender Nutzung und transparenter Ausgangssituation.

OBJEKT

Grundriss

1. Obergeschoss

Wohnfläche ca. 91,82 m²

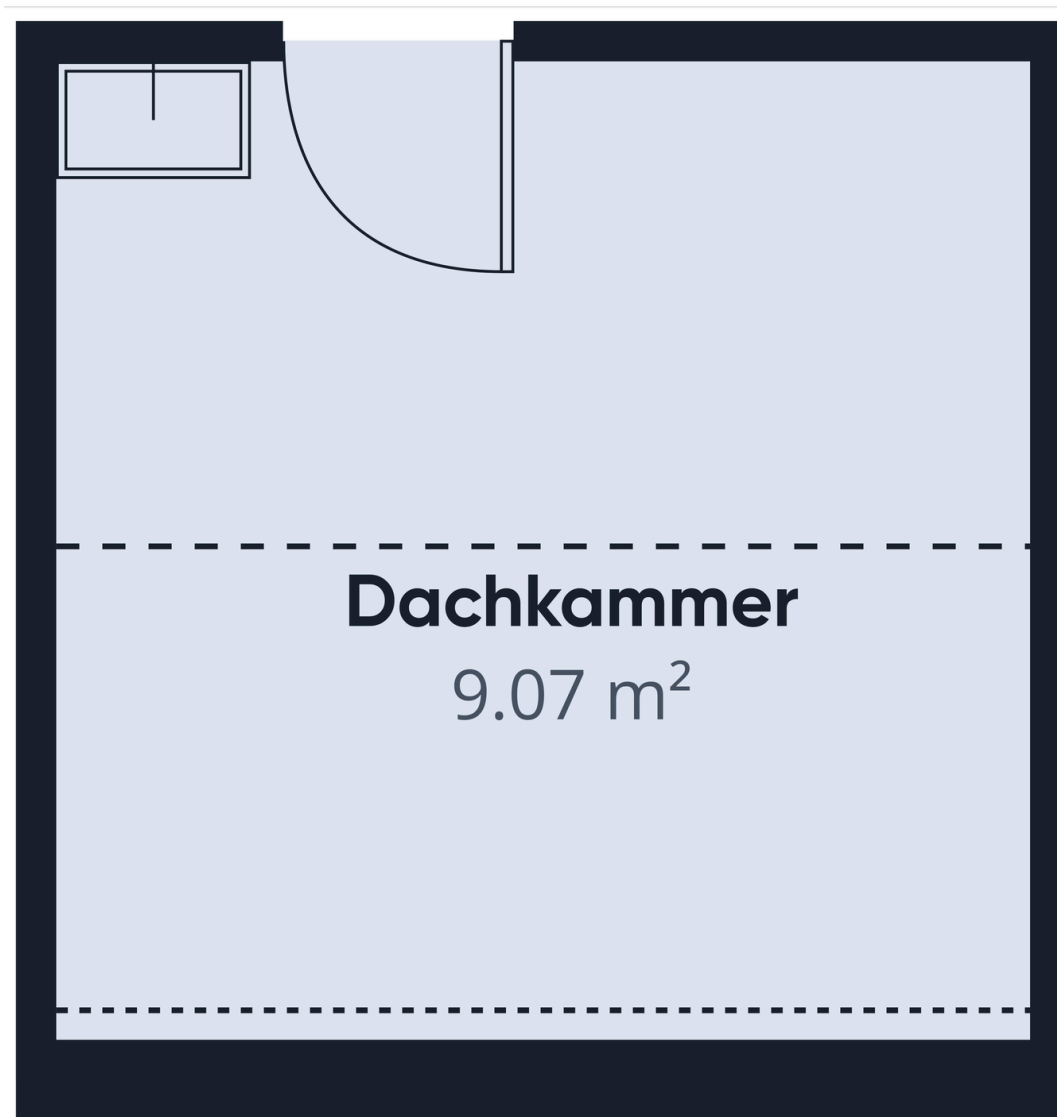


OBJEKT

Grundriss

Dachkammer

Nutzfläche ca. 9,07 m²



OBJEKT

Details

Gebäude

Baujahr 1963

Massivbauweise

Mehrfamilienhaus mit Eigentümergemeinschaft

voll unterkellert

separater Kellerraum zur Wohnung

Heizung und Energie

Gas-Zentralheizung

zentrale Warmwasserbereitung

Energieausweis liegt vor

Baujahr Gebäude laut Energieausweis 1963

Energiekennwert gemäß Energieausweis

Energieeffizienzklasse D

OBJEKT

Details

Wohnung

4 Zimmer
separate Küche
Badezimmer mit Badewanne
WC separat
zwei Balkone
separate Dachkammer

Innenausstattung

Bodenbeläge
Wohn- und Schlafräume Laminat
Küche und Diele Fliesen
Bad und WC gefliest
Fenster
Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden vorhanden

OBJEKT

Details

Vermietung und Kaufkonditionen

Seit Mai 2024 unbefristet vermietet
Aktuelle monatliche Kaltmiete 1.050 €
Jahresnettokaltmiete 12.600 €

Hausgeld 462 € gemäß Wirtschaftsplan 2026
davon ca. 268 € umlagefähig und 194 € nicht
umlagefähig

Kaufpreis 295.000,00 €
Bruttomietrendite ca. 4,27 %

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inklusive
gesetzlicher Mehrwertsteuer.
Sie ist verdient und fällig mit notariellem
Abschluss des Kaufvertrages.

OBJEKT

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in Bad Honnef im südlichen Rhein-Sieg-Kreis. Die Stadt liegt zwischen Bonn und dem Siebengebirge und gehört zu den etablierten Wohnstandorten im Bonner Umland.

Die Nähe zum Rhein, zum Drachenfels und zu den Wanderwegen im Siebengebirge prägt das Umfeld. Gleichzeitig ist die Innenstadt von Bad Honnef mit ihren gewachsenen Strukturen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und Schulen gut erreichbar.

Über die B42 sowie die A3 bestehen direkte Verbindungen nach Bonn und Köln. Der öffentliche Nahverkehr ist angebunden, der Bahnhof Bad Honnef bietet Anschluss Richtung Bonn und Koblenz.

Die Kombination aus naturnahem Umfeld und guter regionaler Anbindung trägt zu einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum bei. Bad Honnef wird sowohl von Berufspendlern als auch von langfristig orientierten Mietern geschätzt.

WEITERE Informationen

Zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter haben wir bewusst auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen verzichtet. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Bei weitergehendem Interesse senden wir Ihnen gerne ergänzende Unterlagen zu. Dazu gehören Innenaufnahmen der Wohnung, die 2D- und 3D-Grundrisse sowie der Zugang zur virtuellen Besichtigung. So können Sie sich in Ruhe ein umfassendes Bild der Einheit verschaffen.

Sämtliche relevanten Objekt- und Verwaltungsunterlagen liegen vollständig vor und stellen wir Ihnen auf Wunsch transparent zur Verfügung.

Wenn Sie Fragen haben oder einzelne Aspekte näher besprechen möchten, nehmen wir uns gerne Zeit für Sie. Auch bei der Finanzierung stehen wir Ihnen unterstützend zur Seite und begleiten Sie auf Wunsch persönlich durch die nächsten Schritte.

IHRE

Ansprechpartner



René Schulte

Geschäftsführer | Immobilienmakler

Wingertsheide 13

51427 Bergisch Gladbach

02204 9671128

0170 2211007

info@rs-immobilieninvest.de

www.rs-immobilieninvest.de



Tanja Polly

Exposé · Besichtigungen · Marketing

0176 76946455

t.polly@rs-immobilieninvest.de

Rechtlicher Hinweis zum Exposé

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information des Empfängers. Alle Angaben beruhen auf Informationen, die uns von der Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Bei unberechtigter Weitergabe oder Umgehung unseres Unternehmens behalten wir uns die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen bis zur Höhe unserer Provision ausdrücklich vor.

Sämtliche Besichtigungen, Verhandlungen und Korrespondenz im Zusammenhang mit dem angebotenen Objekt sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung kann dazu führen, dass unser Provisionsanspruch gefährdet ist oder wir Schadensersatz geltend machen.

Kommt durch unsere Vermittlung ein Kauf- oder Mietvertrag zustande, wird die im Angebot genannte Provision fällig – es sei denn, gesetzliche Regelungen schließen dies aus.

Hinweis für Mietinteressenten:

Bei der Vermittlung von Wohnraum an Privatpersonen gilt gemäß § 2 Abs. 1a Wohnungsvermittlungsgesetz das sogenannte Bestellerprinzip. Eine Provision darf in diesen Fällen nur vom Auftraggeber verlangt werden. Für die Vermittlung von Gewerbeobjekten gilt diese Regelung nicht.