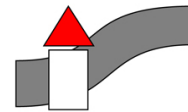


## Rhöndorf: Gebäude-Ensemble mit vielen Möglichkeiten \*provisionsfrei\*



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66272-DRK390

Wohnfläche 328 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein schönes Gebäude-Ensemble inmitten von Bad Honnef – Rhöndorf! Die zum Verkauf stehende Liegenschaft setzt sich aus drei Immobilien zusammen: 1.) Voll vermietetes Mehrfamilienhaus 2.) Separates, vermietetes Ladenlokal-Gebäude 3.) Stadt-Villa-Rohbau im rückwärtigen Grundstücksbereich Ergänzt wird dieses Angebot um mehrere Außenstellplätze eine Doppelgarage und eine ehemalige Doppelgarage, welche zu einem Abstellraum umgenutzt wurde. Das Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1898 errichtet und fortlaufend modernisiert und umgebaut. So wurden beispielsweise die Fenster im gesamten Haus getauscht (Baujahr 2000), Erd- und 1. Obergeschoss wurden seit 2000 saniert und es wurden Erneuerungen an der Elektrik durchgeführt. Aktuell befinden sich in dem Mehrfamilienhaus drei vermietete Wohnungen (Erd-, 1.- und 2. Obergeschoss). Im Dachgeschoss könnte vermutlich eine vierte Einheit geschaffen werden - dies ist jedoch mit dem zuständigen Bauordnungsamt der Stadt Bad Honnef abzustimmen. Das in wohnraumähnlicher Qualität ausgebaute Dachgeschoss dient derzeit als Hobbyraum. Das Gebäude ist unterkellert und bietet genügend Abstellflächen für die Mieter. Zudem sind hier die Hausanschlüsse für das Mehrfamilienhaus, das Ladenlokal-Gebäude und Leerrohre für den Rohbau. Hierdurch ist - sofern gewünscht - eine zentrale Versorgung aller Gebäude sichergestellt. Wohnflächen: Erdgeschoss: 57,29 m<sup>2</sup>, 1. Obergeschoss: 59,10 m<sup>2</sup>, 2. Obergeschoss: 59,10 m<sup>2</sup>. Gesamt: 175,35 m<sup>2</sup> + vermutliche Ausbaureserve im Dachgeschoss (ca. 36 m<sup>2</sup>). Das Ladenlokal-Gebäude wurde 1950 errichtet und umfasst im Erdgeschoss rd. 21,65 m<sup>2</sup> (seit 1999 als Friseur-Salon vermietet). Im Untergeschoss befinden sich weitere, rd. 20,91 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Kellerräume sind über eine separate Kelleraußentreppe erreichbar. Hinter dem Mehrfamilienhaus befindet sich ein wahrer Rohdiamant! \*Fortsetzung siehe Ausstattung

## Lage

Das Gebäude-Ensemble in Bad Honnef präsentiert sich als attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger sowie für Selbstnutzer. Die charmante Stadt im Süden Nordrhein-Westfalens besticht nicht nur durch ihre herrliche Lage am Rhein und die Nähe zum malerischen Siebengebirge, sondern auch durch ihre hohe Lebensqualität, die stetig steigendes Interesse von Mietern und Eigennutzern hervorruft. Bad Honnef kombiniert städtisches Lebensgefühl mit einer naturnahen Umgebung, was sie zu einem begehrten Wohnort für eine breite Zielgruppe macht, darunter Familien, Berufspendler und Naturliebhaber. Diese Vielfalt schafft eine stabile Nachfrage im Mietmarkt und verspricht kontinuierliche Renditechancen. Die hervorragend ausgebaute Infrastruktur der Stadt gewährleistet, dass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung für Bewohner leicht erreichbar sind. Das umfangreiche Freizeitangebot mit zahlreichen Wander- und Radwegen sowie der beliebten Rheinsteig sorgt ganzjährig für eine attraktive Lebensgestaltung, was potenzielle Mieter zusätzlich anzieht. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, insbesondere die Nähe zur B42 und zur A3 sowie die guten Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs, stellen sicher, dass die Städte Bonn und Köln für Pendler problemlos erreichbar sind. Diese Erreichbarkeit verleiht der Immobilie einen zusätzlichen Wert für den Mietmarkt. Zusätzlich zur landschaftlichen Schönheit und den hervorragenden Verkehrsanbindungen bietet Bad Honnef ein reiches kulturelles Angebot mit zahlreichen Vereinen, regelmäßigen Veranstaltungen und einer aktiven Kulturszene, die das Leben weiter bereichern und die Attraktivität der Immobilie für Mieter steigern. Insgesamt stellt die Lage in Bad Honnef eine einzigartige Kombination aus Lebensqualität, Natur und städtischem Komfort dar und bietet Kapitalanlegern eine solide Investitionsmöglichkeit, die sowohl Werterhalt als auch Potenzial für Wertsteigerungen mit sich bringt.

## Ausstattung

Hinter dem MFH befindet sich ein wahrer Rohdiamant! Auf einer Wohnfläche von 153,15 m<sup>2</sup> verteilen sich 5 Zimmer, Gäste-WC, 2 Bäder und eine große Dachterrasse. Der Zustand des Rohbaus ist den Bildern zu entnehmen – eine Baugenehmigung liegt vor. Die Rohinstallation ist zudem bereits fertiggestellt, sodass Sie Ihre individuellen Wünsche noch verwirklichen können. Von der Dachterrasse genießen Sie einen traumhaften Blick zum Siebengebirge – oder in Ihren eigenen Garten! Die Fertigstellung des Rohbaus ist mit Auflagen verbunden. Die Unterlagen stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Die rückwärtige, ca. 440 m<sup>2</sup> große Gartenfläche ist der künftigen Stadtvilla zugeordnet. Neben dem Untergeschoss des Mehrfamilienhauses und des Ladenlokal-Gebäudes bietet dieses Immobilienangebot weitere Nutzfläche in Form von einer Doppelgarage und einer ehemaligen Doppelgarage, welche 2001 mit Baugenehmigung zu einem Abstellraum zur Unterbringung von Gartenmöbeln, Fahrrädern etc. umgebaut wurde. Die aktuellen Kaltmieten des Mehrfamilienhauses und des Ladenlokal-Gebäudes belaufen sich auf 1.911,44 € pro Monat (zzgl. Mieterhöhungspotenzial in einer der drei Wohnungen). Nach Fertigstellung des Stadtvilla-Rohbaus könnten hier Mieteinnahmen von rd. 1.990 € kalt erzielt werden. Die Jahresnettokaltmiete läge dann bei 46.817,28 €. Durch den Ausbau des Dachgeschosses des Mehrfamilienhauses sowie der Anpassung der Kaltmiete in einer der drei Wohnungen könnten die Mieteinnahmen zudem noch optimiert werden. Hierzu ist jedoch Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Bad Honnef zu halten. + Als Anlage-Objekt geeignet + Rohbau zur Selbstnutzung geeignet – Mieteinnahmen der übrigen Einheiten reduzieren Kreditrate + Als Aufteiler-Objekt denkbar + Für Bauträger interessant – Baulücke könnte vermutlich geschlossen werden + Große Gartenfläche mitten in Rhöndorf! + Viele Parkplätze + 2 Garagen + Ggf. Ausbaureserve im Dachgeschoss des MFH - Heizungsanlage in MFH veraltet aber funktionstüchtig

## Bilder



























