

# Altbau mit Charme & Einliegerwohnung – 7 Zimmer, Südgarten, 2 Carports in Bad Honnef-Selhof



Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 175,00 m<sup>2</sup>

**GÖTZKY**  **IMMOBILIEN**

**Ihr Ansprechpartner:**

Götzky Immobilien

Frau Ruth Götzky

E-Mail: [goetzky-immobilien@t-online.de](mailto:goetzky-immobilien@t-online.de)

Tel: +49 2224 9897800

Mobil: +49 1511 1511745

Web: <http://www.goetzkyimmobilien.de>

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	365,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	90,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	3
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1910
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2015
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	87,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1910
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Carport
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

# Altbau mit Charme & Einliegerwohnung – 7 Zimmer, Südgarten, 2 Carports in Bad Honnef-Selhof



## Objektbeschreibung:

---

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1910 vereint historischen Charakter mit moderner Technik und flexibler Nutzungsmöglichkeit.

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt 7 Zimmer. Besonders attraktiv ist die separate Einliegerwohnung im Anbau, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben – sei es zur Vermietung, für Mehrgenerationenwohnen oder als Homeoffice-Bereich.

Auf das Haupthaus entfallen ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Einliegerwohnung umfasst ca. 50 m<sup>2</sup> und ist derzeit vermietet.

Die bauliche Entwicklung im Überblick:

- 1910 Errichtung des Wohnhauses
- 1932 Anbau einer Schreinerei
- 1956 Aufstockung zur Einliegerwohnung
- 1996 Ausbau des Dachgeschosses mit Dachgaube

Das Grundstück umfasst ca. 365 m<sup>2</sup> und bietet einen sonnigen Südgarten, einen Innenhof sowie zwei Carports im rückwärtigen Bereich.

Das Objekt präsentiert sich gepflegt und laufend modernisiert.

## Ausstattung:

---

Die Ausstattung kombiniert den Charme alter Häuser mit zeitgemäßer Technik.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich Holzdielenböden, im Dachgeschoss sowie in der Einliegerwohnung Laminatböden.

Die Elektrik wurde erneuert.  
Wasserleitungen wurden in Kupfer ausgeführt.  
Neue Fenster mit Doppelverglasung sind eingebaut.  
Die Beheizung erfolgt über zwei Gasthermen.  
Warmwasser wird über Durchlauferhitzer erzeugt.

Die Deckenhöhe beträgt im Erdgeschoss ca. 2,80 m und im Obergeschoss ca. 2,50 m – ein angenehmes Raumgefühl mit Altbaucharakter.

Energieeffizienzklasse C  
Endenergieverbrauch 87,40 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Lage:

---

Das Objekt befindet sich in Bad Honnef, Ortsteil Selhof.

Die Lage verbindet gewachsene Wohnstruktur mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind im näheren Umfeld vorhanden. Die Anbindung an das Zentrum von Bad Honnef sowie an die umliegenden Städte ist gut gegeben.

Der Südgarten sorgt für eine angenehme Besonnung und erweitert den Wohnraum ins Freie.

## Sonstiges:

---

Die Einliegerwohnung erzielt derzeit Mieteinnahmen in Höhe von 380,00 EUR monatlich.

Bezugsfrei nach Vereinbarung.

## HINWEISE

Dieses Exposé stellt lediglich einen Auszug aus unserem aktuellen Immobilienportfolio dar. Weitere attraktive Angebote finden Sie jederzeit auf unserer Homepage unter

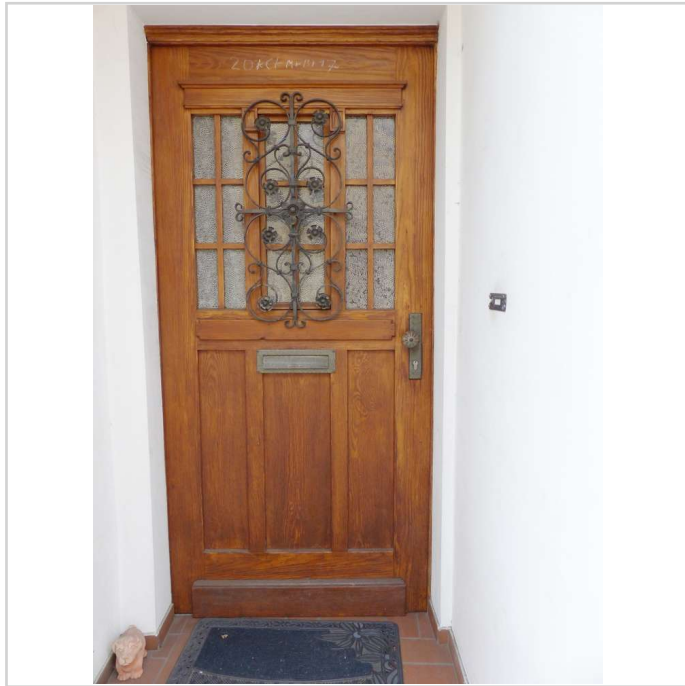
[www.goetzky-immobilien.de](http://www.goetzky-immobilien.de).

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisinformationen beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernimmt Götzky Immobilien keine Gewähr. Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Ein Maklervertrag mit Götzky Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklerleistungen zustande.

Wenn Sie selbst eine Immobilie veräußern möchten, stehen wir Ihnen gern für eine persönliche und kompetente Beratung zur Verfügung.

Altbau mit Charme & Einliegerwohnung – 7 Zimmer, Südgarten, 2 Carports in Bad Honnef-Selhof



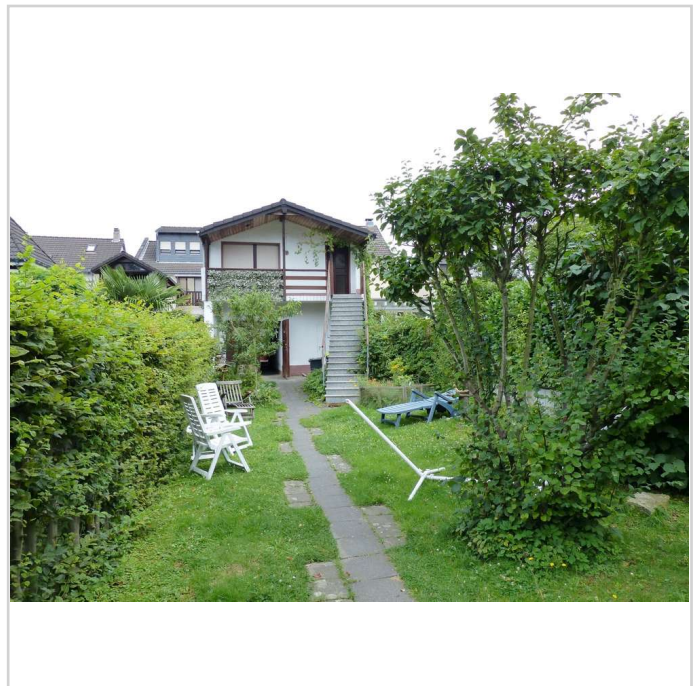
Eingangstür



Hausansicht vorne

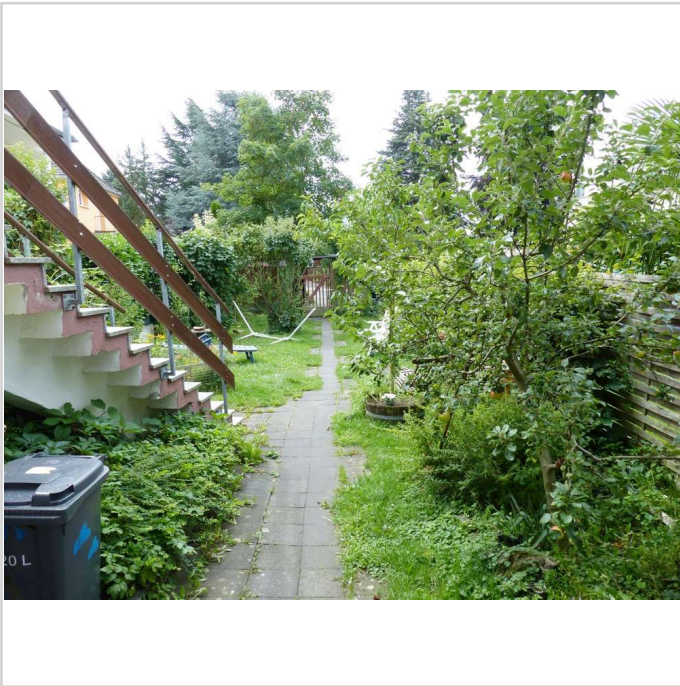


Hausansicht vorne

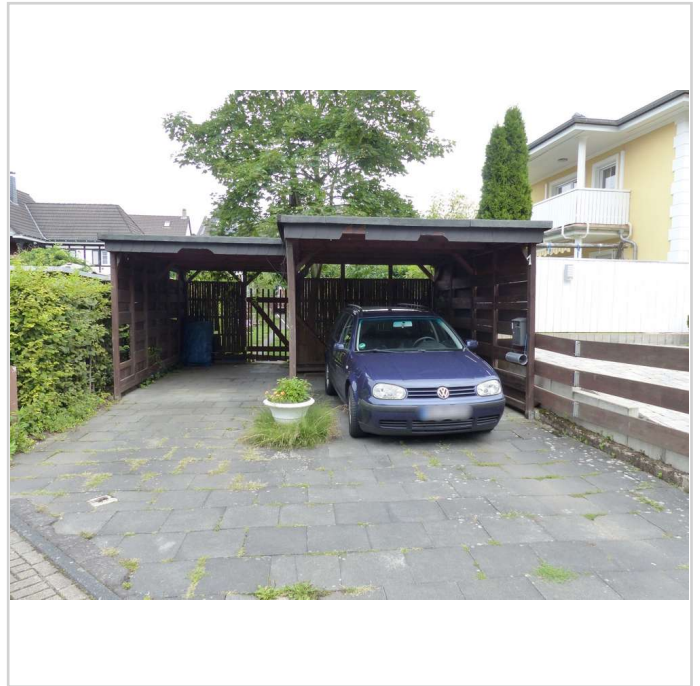


Garten mit ELW

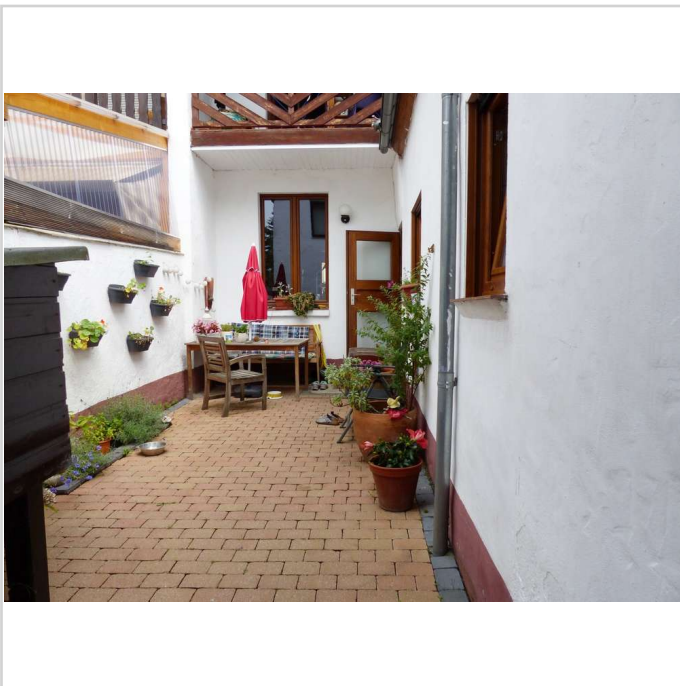
Altbau mit Charme & Einliegerwohnung – 7 Zimmer, Südgarten, 2 Carports in Bad Honnef-Selhof



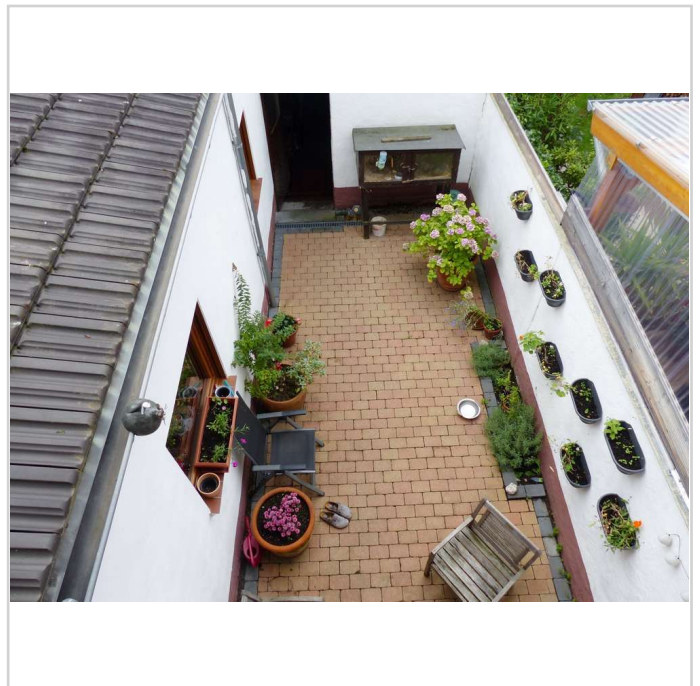
Garten



2 Carports



Innenhof



Innenhof von oben

Altbau mit Charme & Einliegerwohnung – 7 Zimmer, Südgarten, 2 Carports in Bad Honnef-Selhof



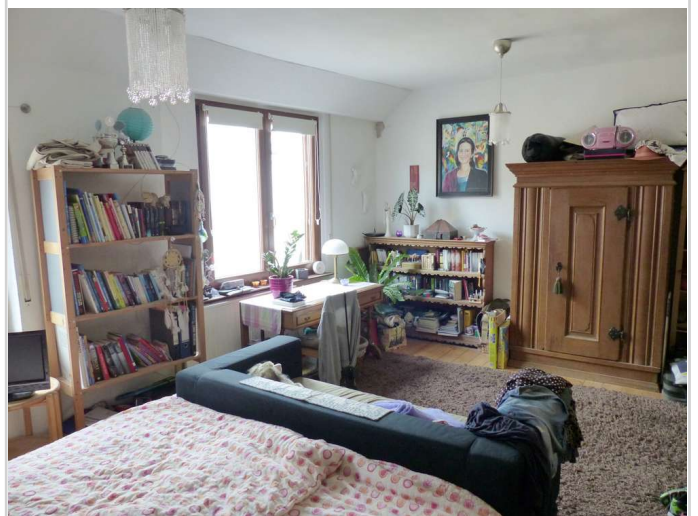
Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Schlafzimmer

Altbau mit Charme & Einliegerwohnung – 7 Zimmer, Südgarten, 2 Carports in Bad Honnef-Selhof



Küche



Arbeitszimmer DG

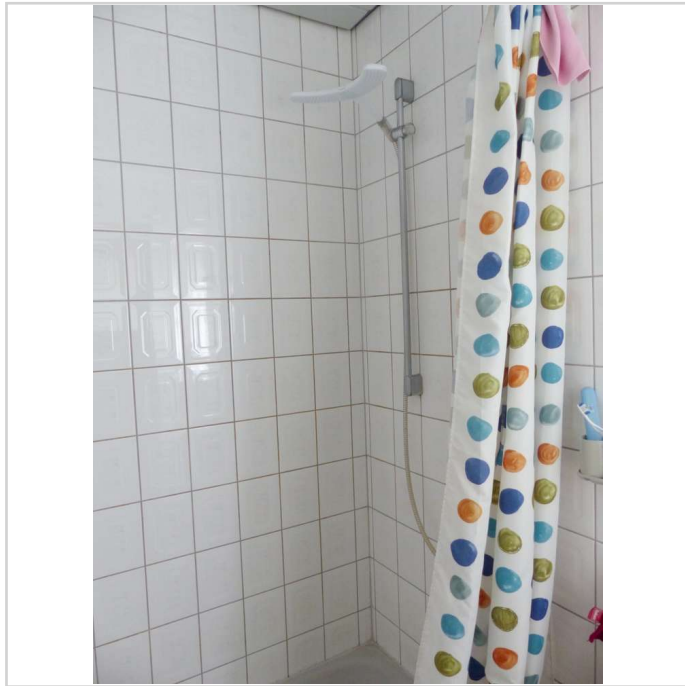


Arbeitszimmer

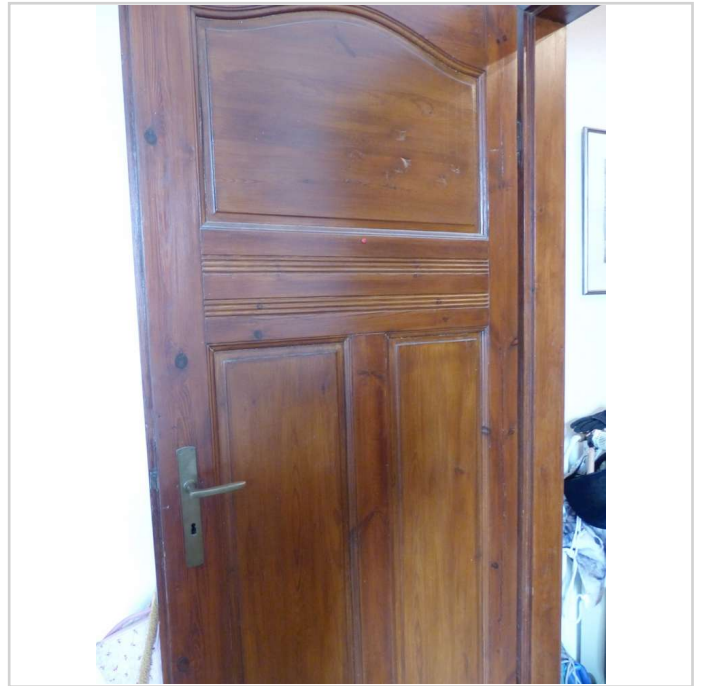


Bad mit Fenster EG

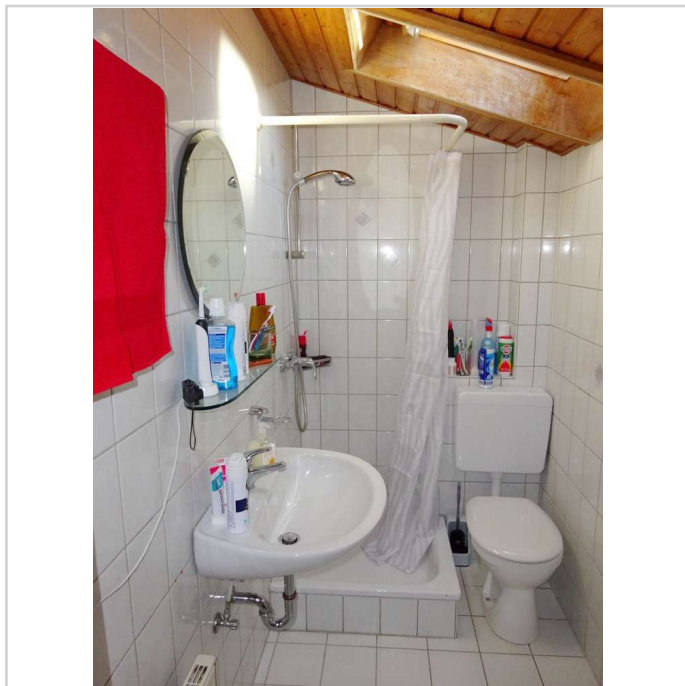
Altbau mit Charme & Einliegerwohnung – 7 Zimmer, Südgarten, 2 Carports in Bad Honnef-Selhof



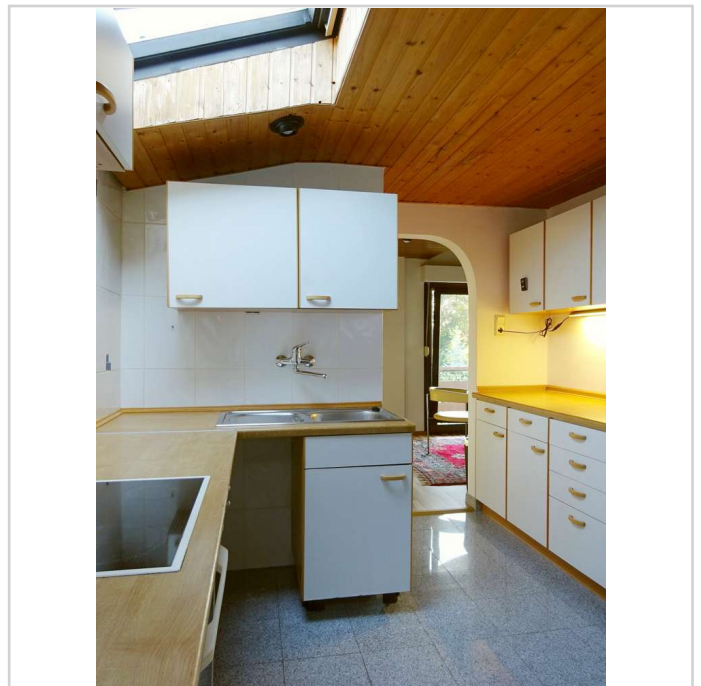
Duschbad 1. OG



Beispiel Zimmertür

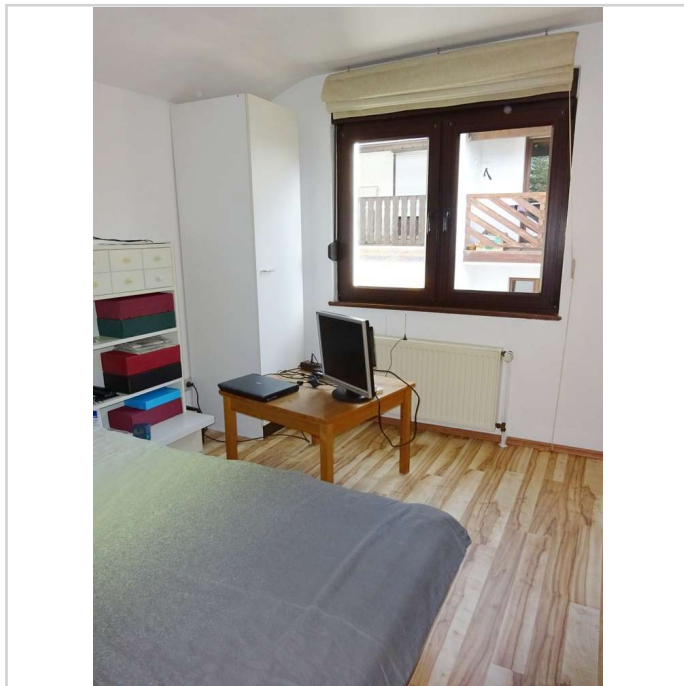


Bad Einliegerwohnung

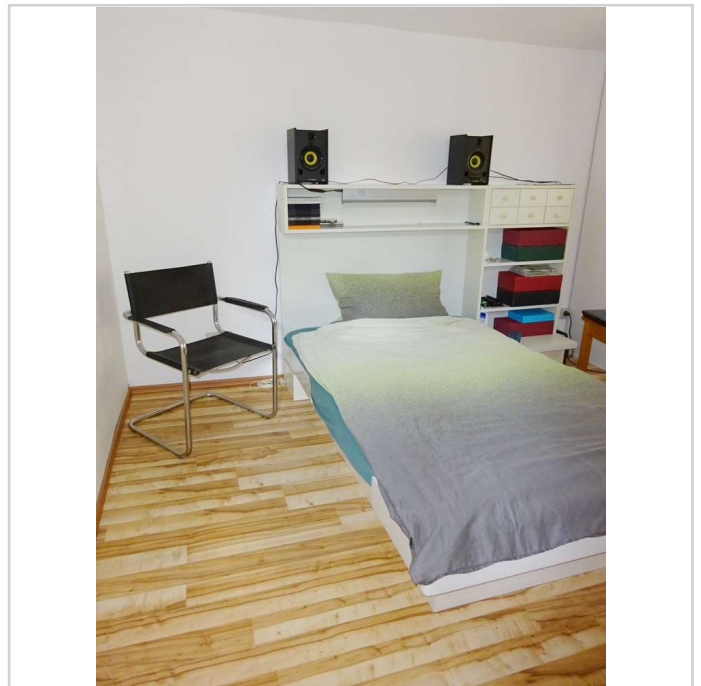


Küche Einliegerwohnung

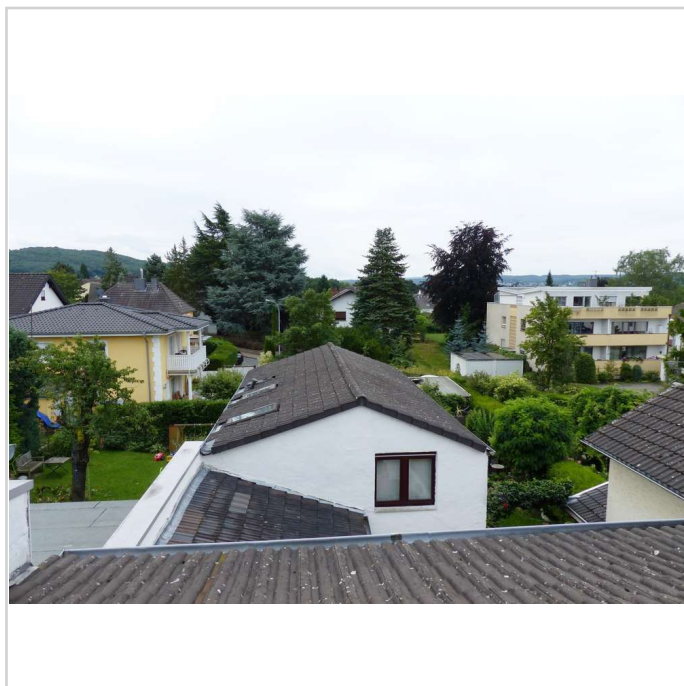
# Altbau mit Charme & Einliegerwohnung – 7 Zimmer, Südgarten, 2 Carports in Bad Honnef-Selhof



Schlafzimmer ELW



Schlafzimmer ELW



Blick gen Süden

Seit 35 Jahren erfolgreich!  
Erfolg ist kein Zufall, sondern Können.  
Wir können!  
Verkauf Ihrer Immobilie? Gerne mit uns.

**GÖTZKY**  **IMMOBILIEN**

VERKAUF ■ VERMIETUNG ■ FINANZIERUNGEN ■ WERTSCHÄTZUNGEN

Götzky Immobilien