

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Hennef

### Seltene Gelegenheit mit Traumblick: Provisionsfreie 2-Familien-Doppelhaushälfte in Hennef-Rott“



Objekt-Nr. **OM-305348**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Müller-Schmidt, Hennefer  
Immobilienschmiede  
Telefon: 02242 9081097

53773 Hennef  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                       |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1971                  | Zustand      | renovierungsbedürftig |
| Grundstücksfläche | 485,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 5                     |
| Etagen            | 2                     | Badezimmer   | 2                     |
| Zimmer            | 7,00                  | Garagen      | 1                     |
| Wohnfläche        | 168,00 m <sup>2</sup> | Carports     | 1                     |
| Nutzfläche        | 136,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2                     |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung        |
| Übernahme         | sofort                |              |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2-Familien-Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1971 vereint modernes Wohnen mit Wohlfühlcharme. Die Dachgeschoss-Erweiterung aus dem Jahr 1992 verleiht der Immobilie zusätzlichen Wohnraum. Das geräumige 485 m<sup>2</sup> große Grundstück und die ruhige Lage in einer Sackgasse garantieren Privatsphäre. Ideal für Familien, die großzügige Freiflächen und Natur genießen möchten, oder für Investoren, die eine renditestarke Kapitalanlage suchen. Das Anwesen bietet ausreichend Parkmöglichkeiten für 3 PKW's sowie eine Garage und einen Carport mit Dachterrasse für die Dachgeschosswohnung. Die Bebauung ermöglicht es Ihnen, sowohl vor dem Haus die Morgensonne zu genießen als auch im hinteren Bereich geschützt die friedliche und einladende Lage des Objekts zu erleben. Ein perfektes Match für Ihr neues Zuhause!

„Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Etagenwohnung mit durchdachtem Raumkonzept. Neben einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten bietet die Einheit zwei Schlafzimmer, eine geräumige Küche mit Essbereich und ein Badezimmer. Ein weiteres Highlight ist der Zugang zum gepflegten Garten – perfekt, um sonnige Tage im Freien zu genießen. Von der Erdgeschosswohnung gelangen Sie über eine Treppe in den Keller. Hier befindet sich ein Heizungsraum, ein großer Kellerraum und zwei weitere kleineren Räume, die Spielraum zur individuellen Gestaltung erlauben. Ein Waschkeller mit Dusche rundet das umfangreiche Angebot des Kellers ab, da hier ein direkter Zugang zum Garten besteht.

Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch die Möglichkeit, im Eigentum zu leben und gleichzeitig Vermieter zu sein. Ideal für die Mehrgenerationenfamilie oder als Investitionsobjekt zur Vermietung mindestens einer der beiden Wohnungen.

Die Dachgeschosswohnung ist über einen separaten Eingang zugänglich und umfasst ein gemütliches Wohnzimmer mit Dachterrasse. Der freie Blick auf das Siebengebirge und der Kaminofen schaffen eine behagliche Atmosphäre, die besonders an Winterabenden zum Entspannen einlädt. Zusätzlich finden Sie eine funktionale Küche, ein modernes Badezimmer sowie ein komfortables Schlafzimmer und einen praktischen Abstellraum.“

"Die Dachgeschosswohnung ist seit 2022 zu einer Jahreskaltmiete von 2.520 € vermietet."

## Ausstattung

Helle Flächen und großzügige Fenster verleihen dem Objekt eine freundliche Atmosphäre. Bei den Fenstern in der Dachgeschoswohnung sowie zur Straße hin, handelt es sich teils um doppelverglaste Kunststofffenster, teilweise versehen mit Rollläden aus den Jahren 1993-95. Die zum Garten liegenden Fenster wurden nicht getauscht, dort finden sich Holzfenster voraussichtlich aus dem Baujahr.

Elektro- und Sicherungskasten wurden beide ebenfalls erneuert und sind auf dem aktuellen Stand.

Die Bodenbeläge sind ein bunter Mix aus Fliesen, Teppich, Linoleum, Laminat und Parkett. Die Brötje Gasetagenheizung wurde 2008 erneuert und mit einer Solarthermie auf dem Dach ausgestattet. Die jährliche Wartung der Heizung ist konstant erfolgt, kleinere Reparaturen wurden umgehend vorgenommen.

Sicherlich eins der Highlights des Objektes ist der stattfindende Ausbau der Glasfaser. So kann zukünftig schnellstes Internet genutzt werden, wobei die aktuelle 100mbit-Leitung auch keine Wünsche offen lässt.

Die Außenverkleidung besteht kombiniert aus verputzten Mauerwerk, im oberen Teil mit Holz vertäfelt und Holzanbauten wie die Hochterrasse und der Windfang an den Haustüren.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Wir bemühen uns, Ihnen alle Angaben vollständig zu überlassen. Die uns vorliegenden Objektangaben beruhen zum Großteil auf den Angaben der Eigentümer, Prüfung obliegt dem Käufer. Hierfür übernehmen wir unsererseits keine Gewähr. Alle Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

## Lage

Das Objekt liegt idyllisch eingebettet in einer sehr netten Nachbarschaft in Hennef Rott. Der kleine Stadtteil liegt auf dem Berg südlich des Zentrums und genießt den Ruf, ruhig und doch zentral als einer der bevorzugten Stadtteile beste Wohnqualität zu beschieren. Rund 800 Einwohner erfreuen sich an den zahlreichen Wald- und Spazierwegen, die sich unmittelbar an das Wohngebiet angrenzen. Von vielen Ecken des Dorfes genießt man einen herrlichen Blick über das Siebengebirge. Auch die Sehnsucht nach Köln kann bei guten Wetterbedingungen durch den entfernten Blick auf den Dom gestillt werden.

In Rott gibt es einen ausgezeichneten Spielplatz, der kleine Kinderherzen höher schlagen lässt. Der nahegelegene Golfplatz hat für Golfinteressierte einiges zu bieten. Auch finden in Rott häufig Veranstaltungen für Groß und Klein statt, die durch die Bürgergemeinschaft organisiert werden und großen Anklang finden.

Das Rotter Dorflädchen stellt die Versorgung der Rotter mit Grundnahrungsmitteln regionaler Geschäfte sicher. So kann dort nach dem Konzept der Selbstbedienung von früh bis spät eingekauft werden.

Geschäfte des täglichen Bedarf befinden sich in wenigen Kilometern Entfernung. Auch Ärzte und Banken sind schnell erreicht.

Im Nachbardorf Dambroich ist ein Kindergarten untergebracht, der dieses Jahr ausgebaut wurde und dadurch noch mehr Kindern einen Platz bieten kann. In Hennef Söven wartet in einer Entfernung von nur wenigen Gehminuten die Grundschule auf die wissenshungrigen Kids.

Mit dem Bus, der regelmäßig und in kurzen Abständen fährt, erreicht man schnell Hennef Stadt, in der jegliche Schulformen vertreten sind. Hennef ist durch einen Bahnhof mit Anschluss an die Regional- und S-Bahnen versehen und garantiert dadurch perfekte Verbindungen nach Köln, Bonn, Siegen sowie über die Grenzen hinaus. Auch die Autobahnanschlüsse zur A59 und A3 sind in wenigen Autominuten erreicht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 190,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Ausblick ins Siebengebirge

# Exposé - Galerie



Objektansicht hinten



Ausblickvom Garten

# Exposé - Galerie



Eingang



Unverbauter Panoramablick

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG-Wohnung



Blick Richtung Söven

# Exposé - Galerie



Küche EG-Wohnung



Blick aus dem Wintergarten



# Exposé - Galerie

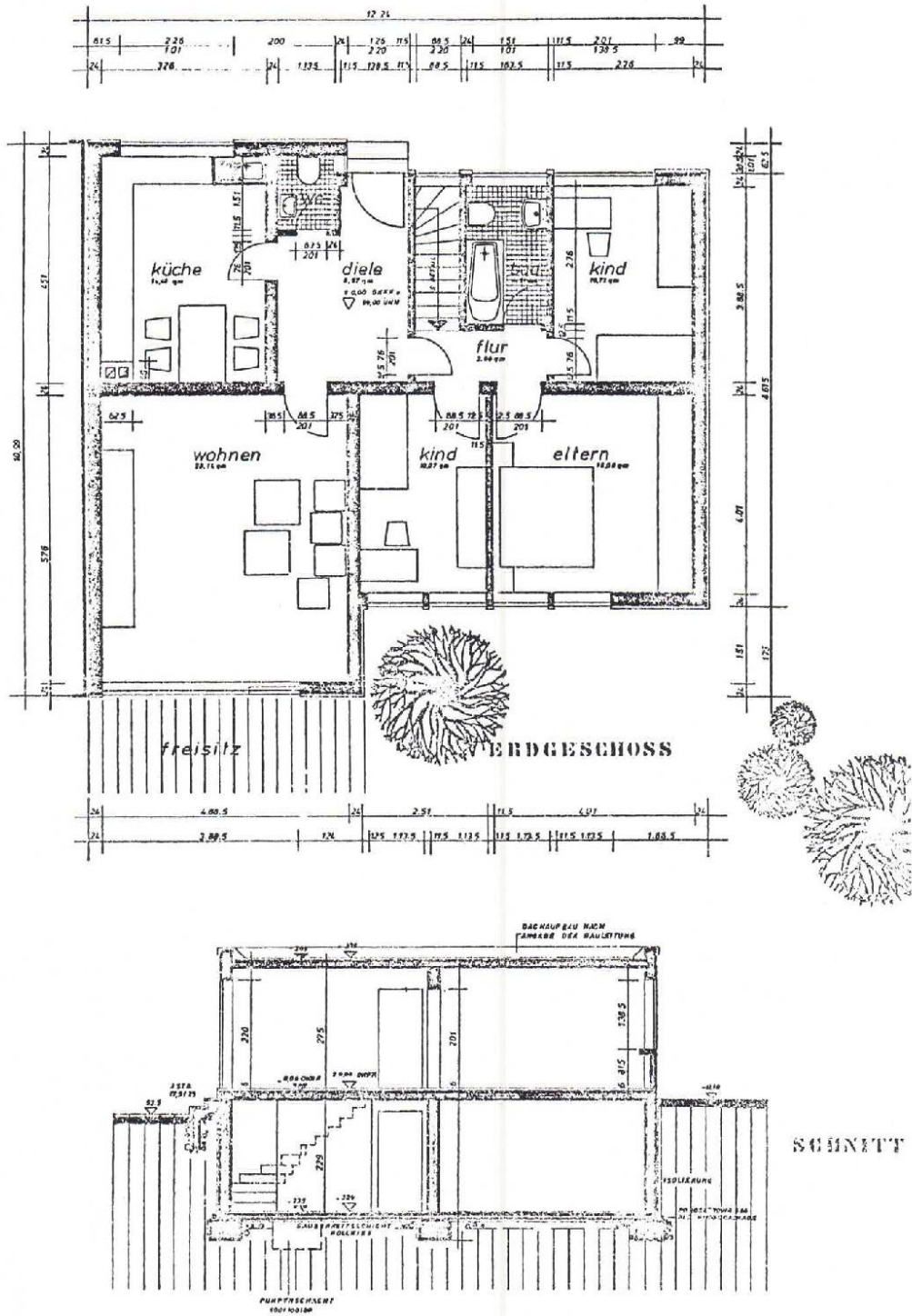


Wohnzimmer EG-Wohnung

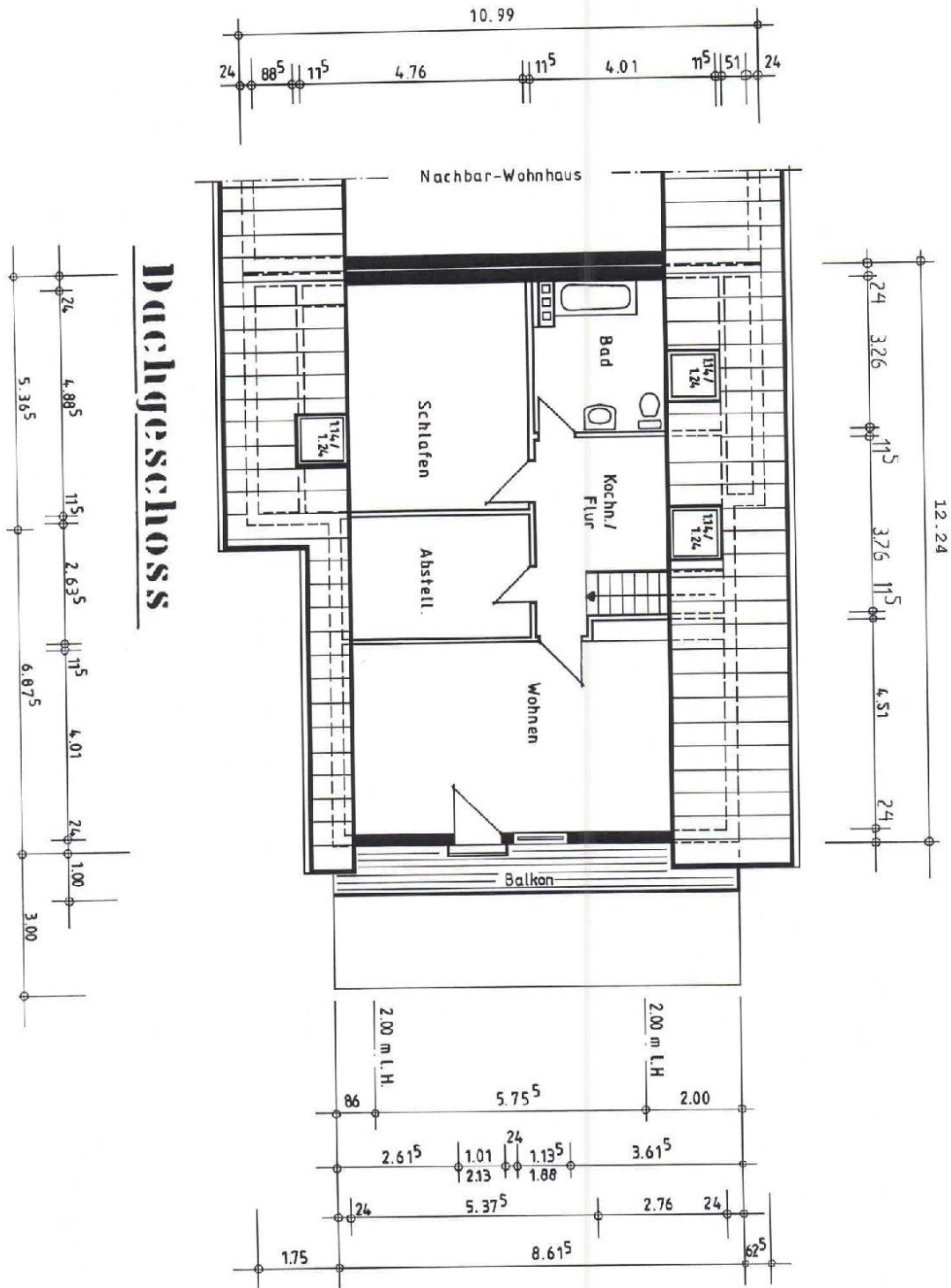


Ortsteil Rott

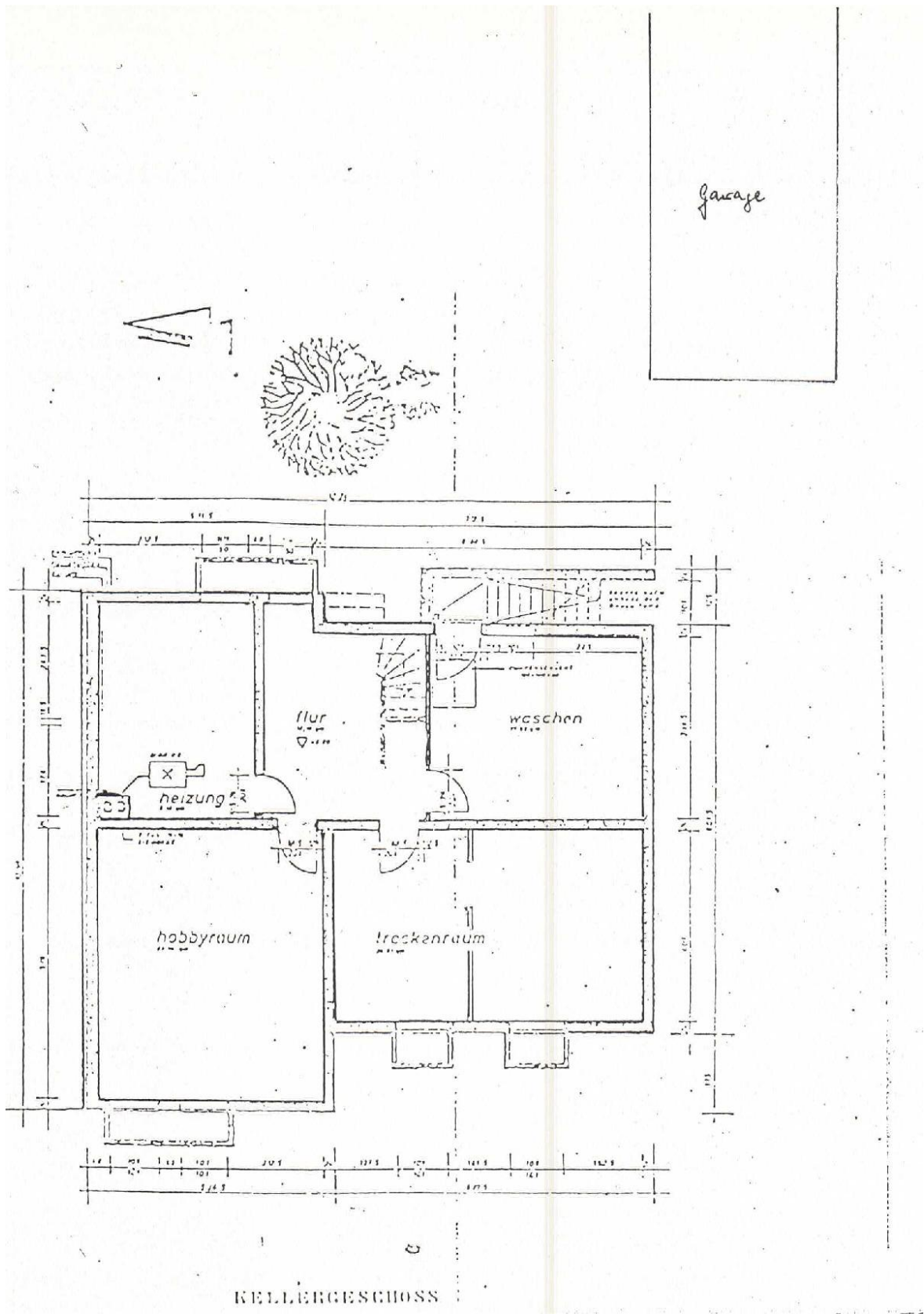
# Exposé - Grundrisse



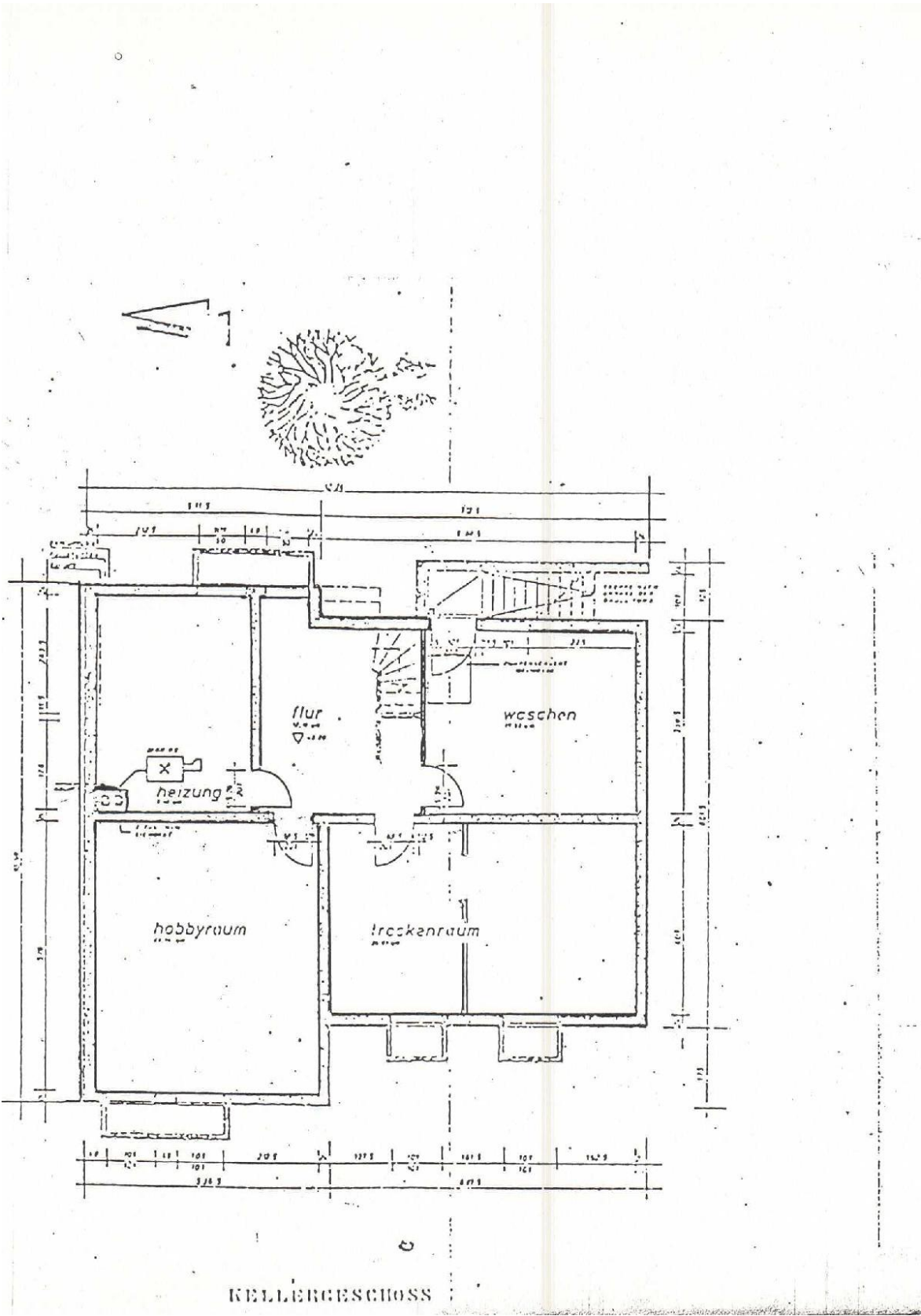
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS