

Exposé

Zweifamilienhaus in Hennef

**Hier passt einfach alles....provisionsfreies
Zweifamilienhaus in top Lage mit Panoramablick**



Objekt-Nr. **OM-305348**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

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

53773 Hennef
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Zweifamiliendoppelhaushälfte besticht durch ihre äußeren und inneren Qualitäten. Der 1971 gebaute Bungalow wurde 1992 durch eine Dachgeschosswohnung erweitert und liegt nur wenige Minuten von der Hennefer Innenstadt entfernt in einer ruhigen Sackgasse auf einem großzügigen 485 m² Grundstück. 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!

Beim Betreten dieses attraktiven Zweifamilienhauses wird man sofort von der Größe und Geräumigkeit der Etagenwohnung überrascht. Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich ein Gäste-WC, gefolgt von einer geräumigen Küche, die nicht nur zum Kochen einlädt, sondern auch Platz für einen Essbereich bietet. Angrenzend an die Küche befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit einem anliegendem Wintergarten, der es Ihnen ermöglicht, auch bei kühlerem Wetter die Natur und den Garten zu genießen. Auf der linken Seite des Flurs finden Sie ein kleineres Kinderzimmer, das Hauptschlafzimmer, ein weiteres Kinderzimmer sowie das Badezimmer. 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.

Die Dachgeschosswohnung erreichen Sie über einen separaten Eingang. Oben angekommen befindet sich auf der linken Seite das großzügige Wohnzimmer mit einer großen Dachterrasse und einem fantastischen Blick auf das Siebengebirge. Ein Kaminofen sorgt hier für gemütliche Winterabende. Rechts davon liegen die Küche, das Badezimmer mit Dusche sowie das Schlafzimmer und ein Abstellraum.

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 seit 2021 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Objektansicht vorne

Exposé - Galerie



Objektansicht vorne



Eingang

Exposé - Galerie



uverbauter Panoramablick



Eingangsbereich EG-Wohnung

Exposé - Galerie



Küche EG-Wohnung



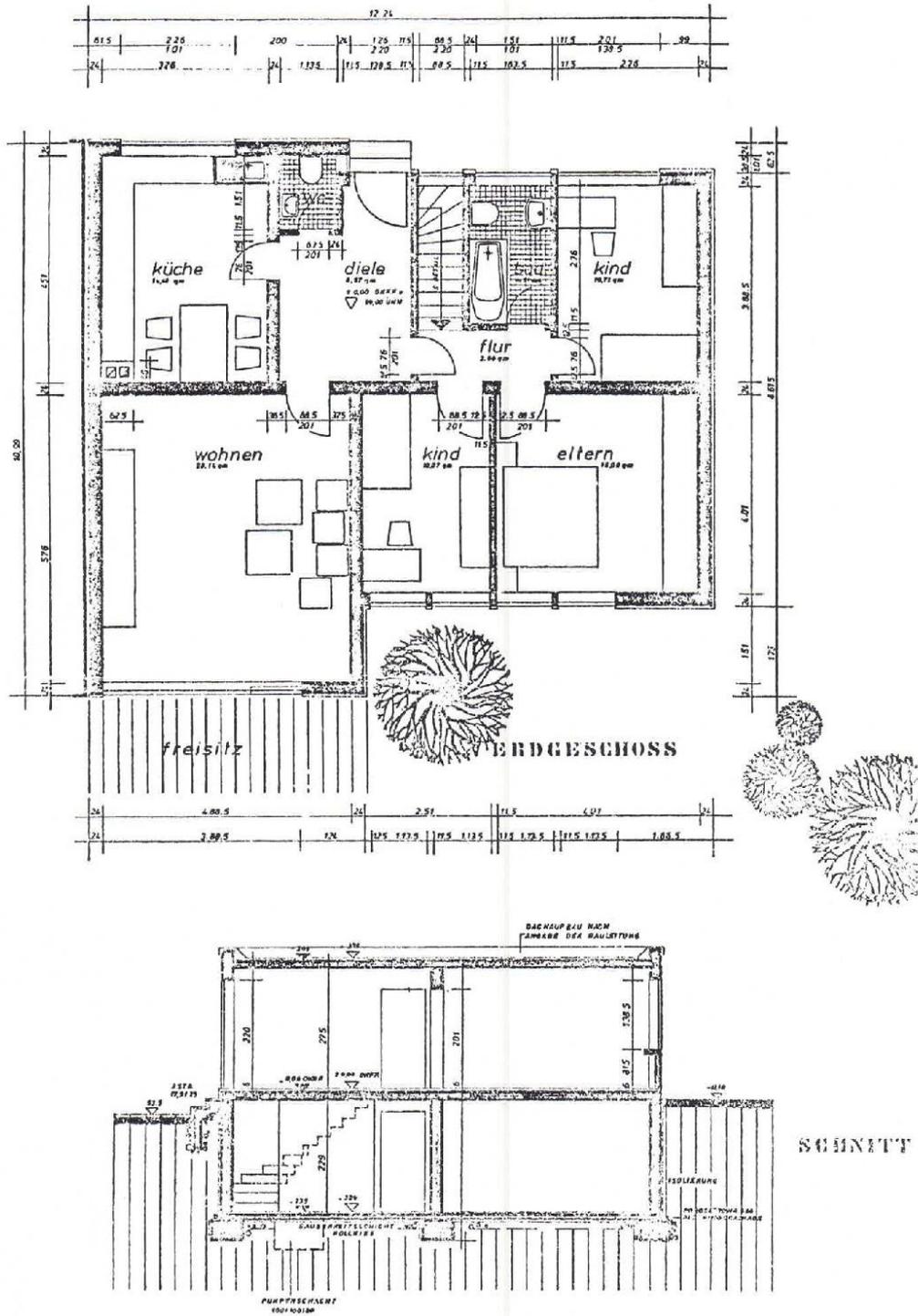
Wohnzimmer EG-Wohnung

Exposé - Galerie

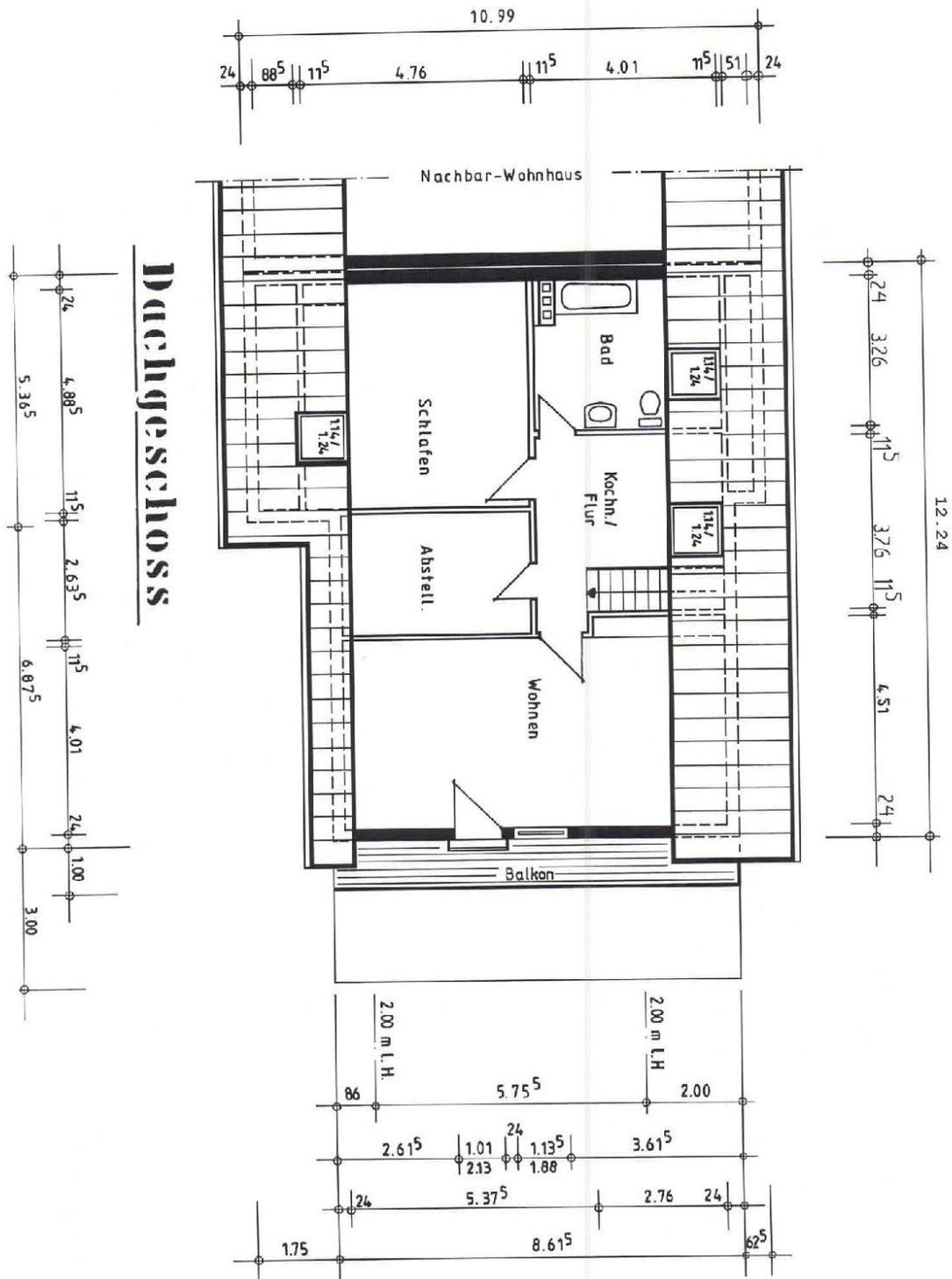


Ortsteil Rott

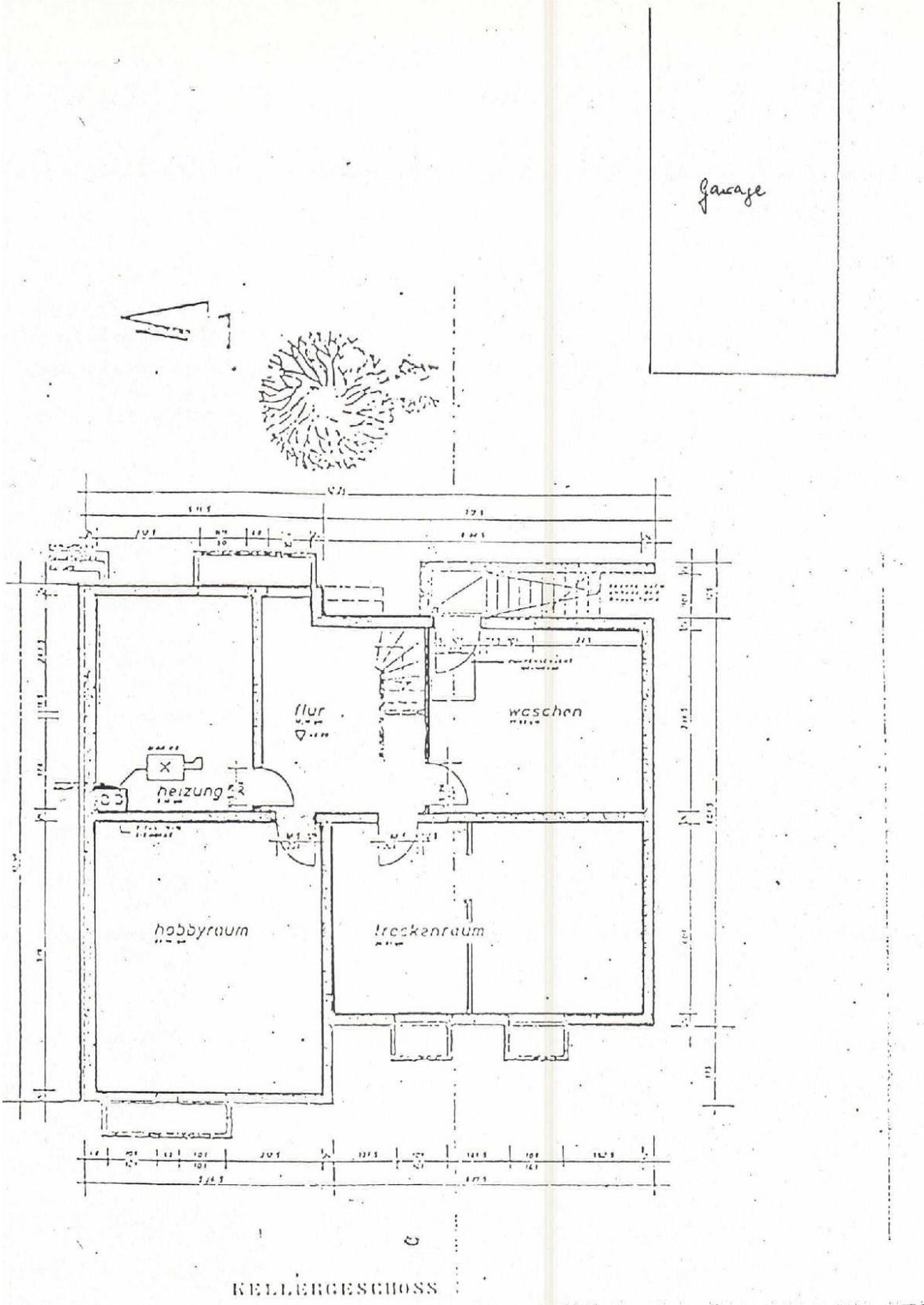
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

