

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hennef (Sieg)

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Hennef-Geistingen



Objekt-Nr. OM-308666

### Einfamilienhaus

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:  
Eva Slowenski

53773 Hennef (Sieg)  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahmedatum	15.11.2024
Grundstücksfläche	601,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	197,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich verkaufe hiermit mein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Hennef- Geistingen. Das Grundstück ist 601qm groß und bietet eine große Einfahrt mit Platz für mindestens 4 PKW. Der Garten ist in 3 Ebenen aufgeteilt, eine Rasenfläche, ein Terrassenbereich mit Gartenhütte und ein Gemüsegarten mit kleiner Gartenhütte.

Das Haus verfügt über ca. 146qm Wohnfläche aufgeteilt in 5 Zimmer.

Wenn Sie durch die Haustüre rein kommen befindet sich rechts das Gäste WC, sowie der Kellerabgang und zur linken Seite gelangen Sie in die Küche. Daran angrenzend befindet sich das schön große, offene Wohn-/Esszimmer. Über eine Holzterrasse im Flur gelangt man in das 1. OG. Dieses ist über einen Flur mit 3 Zimmern verbunden (Schlafzimmer, Büro, Gäste oder Kinderzimmer). Über eine weitere Holzterrasse gelangt man in das 2. OG, zur rechten Seite befindet sich das Badezimmer, zur linken Seite ein weiteres Kinderzimmer.

Es handelt sich hierbei um ein Eckgrundstück, auf der Hausrückseite befindet sich die Einliegerwohnung mit eigenem Hauseingang. Diese hat eine Größe von ca. 50qm und ist in 3 Räume aufgeteilt. Die Wohnung ist zur Zeit befristet bis 31.12.2024 vermietet und bringt 550€ Kaltmiete ein. Die Einliegerwohnung hat alle Fenster zur Hausrückseite und ermöglicht somit ein privates Wohnen für beide Parteien. Die Wohnung verfügt über eine eigene Gasbrennwertheizung, eigenen Stromzähler und Wasseranschluss.

## Ausstattung

Ausstattung Wohnhaus:

- Gaszentralheizung neu 2021
- Laminatböden
- Alle Fenster doppeltverglast im EG Kunststoff, OG Holz
- Echtholzboden im Wohn und Esszimmer
- neue Wasser Uhr und Gaszähler
- Außenfassade isoliert

Ausstattung Einliegerwohnung:

- Gaszentralheizung neu 2021
- Laminatböden, Fliesen
- modernes Badezimmer
- Alle Fenster doppelt verglast Kunststoff
- eigener zusätzlicher PKW Stellplatz
- Außenfassade isoliert

### Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Geistingen. Einkaufsmöglichkeiten um die Ecke sowie in der Innenstadt von Hennef sind fußläufig zu erreichen.

Willkommen in Hennef-Geistingen, der beliebtesten Wohnlage direkt am Zentrum von Hennef. Geistingen vereint eine gewachsene Ortsstruktur, nachbarschaftliches Miteinander und überwiegend gehobene Bebauung.

Highlights von Hennef-Geistingen:

- Beliebte Wohnlage: Geistingen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Hennef und ist direkt am Zentrum gelegen.
- Gewachsene Ortsstruktur: Der Stadtteil präsentiert eine gewachsene Ortsstruktur, die ein angenehmes und vertrautes Umfeld schafft.
- Nachbarschaftliches Miteinander: Das nachbarschaftliche Miteinander ist ein wesentliches Merkmal von Geistingen und trägt zur Lebensqualität der Bewohner:innen bei.
- Kurpark mit Wildgehege und Geistinger Wald: Die naturnahe Umgebung mit dem Kurpark, Wildgehege und dem Geistinger Wald bietet Erholung und Naturerlebnisse vor der Haustür.
- Infrastruktur: REWE, Bäckereien, Tankstelle, Nahkauf, Restaurants, Kindergärten und eine Grundschule stellen die Grundversorgung sicher.
- Verkehrsanbindung: Der Autobahnanschluss A560 Hennef-West ermöglicht eine schnelle Anbindung. Der Bahnanschluss im Zentrum von Hennef ist fußläufig erreichbar, ebenso regelmäßige Busverbindungen nach Siegburg.
- Ältester Stadtteil: Geistingen ist der älteste Stadtteil von Hennef und besticht durch seinen historischen Charme.
- Senioreneinrichtungen: Die Nähe zum Kurpark bietet verschiedene Senioreneinrichtungen und sorgt somit für eine ausgezeichnete Versorgung.

Erleben Sie das besondere Flair von Hennef-Geistingen, geprägt von Geschichte, Natur und einer erstklassigen Wohnqualität. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen zu den attraktiven Immobilien in dieser begehrten Lage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bilder der Einliegerwohnung



Einliegerwohnung Eingang

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Wohnzimmer



Einliegerwohnung Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Blick auf Küc



Einliegerwohnung Küche

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Küche



Einliegerwohnung Badezimmer



Einliegerwohnung Badezimmer

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Flur



Einliegerwohnung Holzterppe



Einliegerwohnung Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

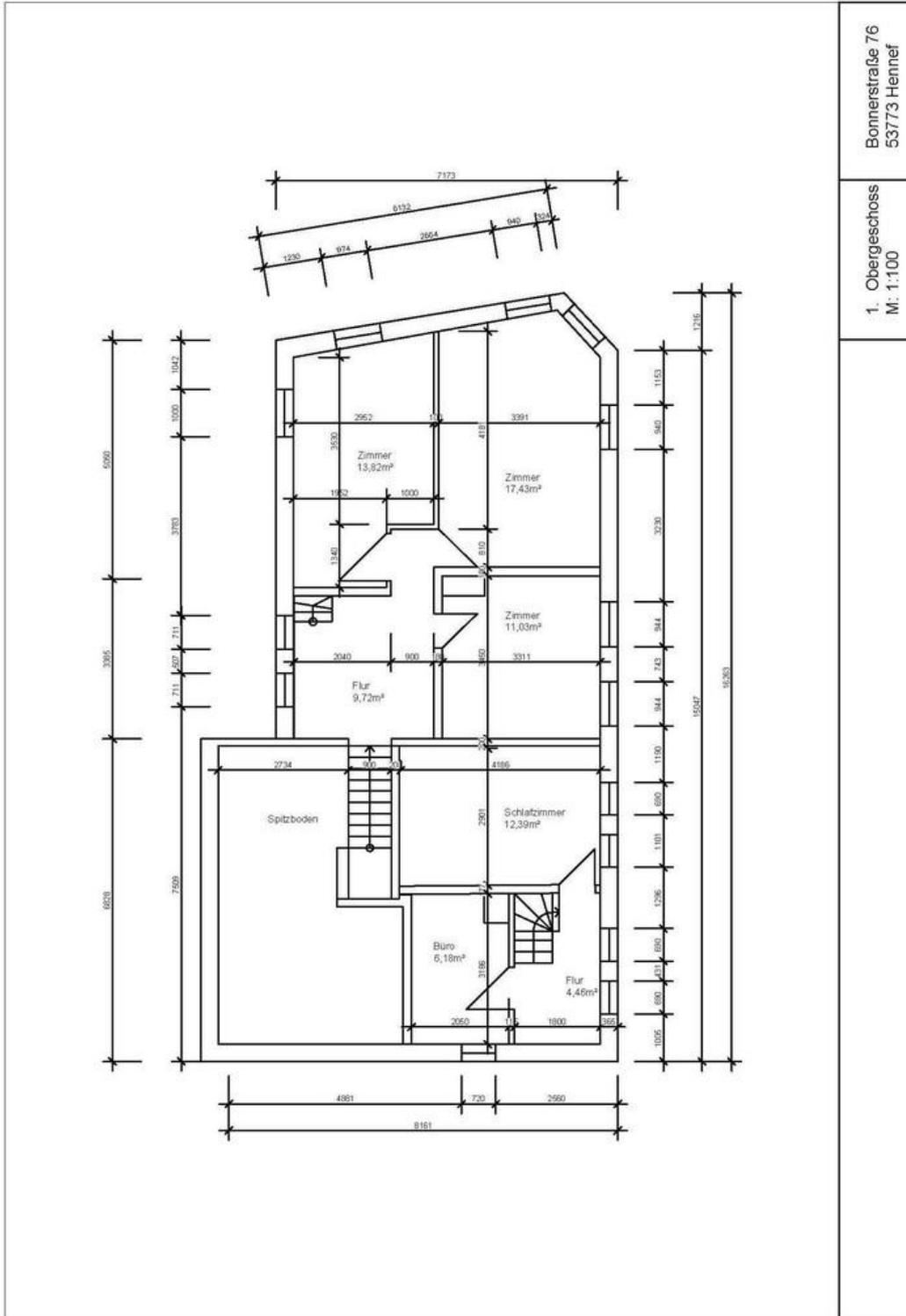


Einliegerwohnung Kinderzimmer



Einliegerwohnung Flur 1.OG

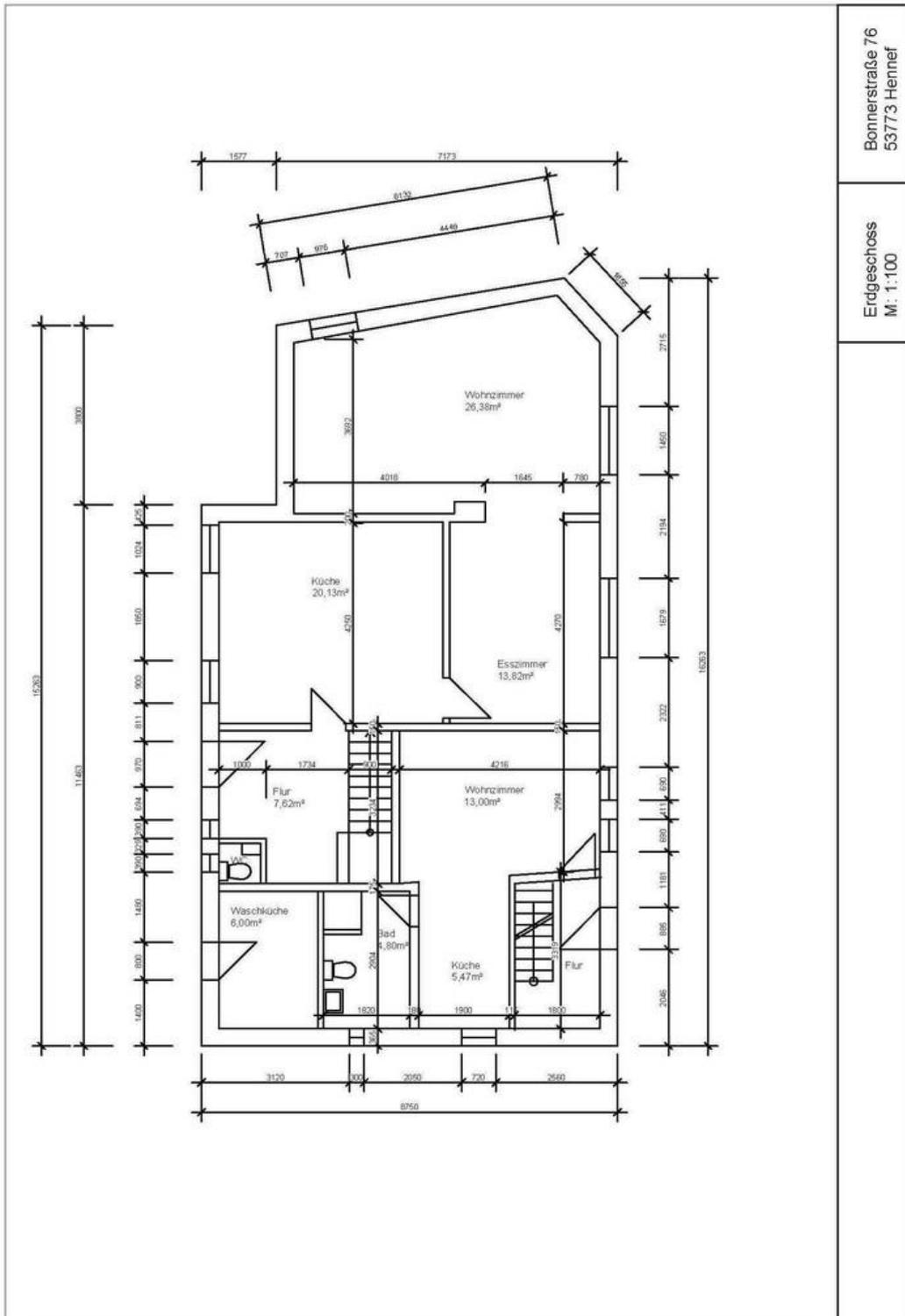
# Exposé - Grundrisse



Bonnerstraße 76  
53773 Hennef

1. Obergeschoss  
M: 1:100

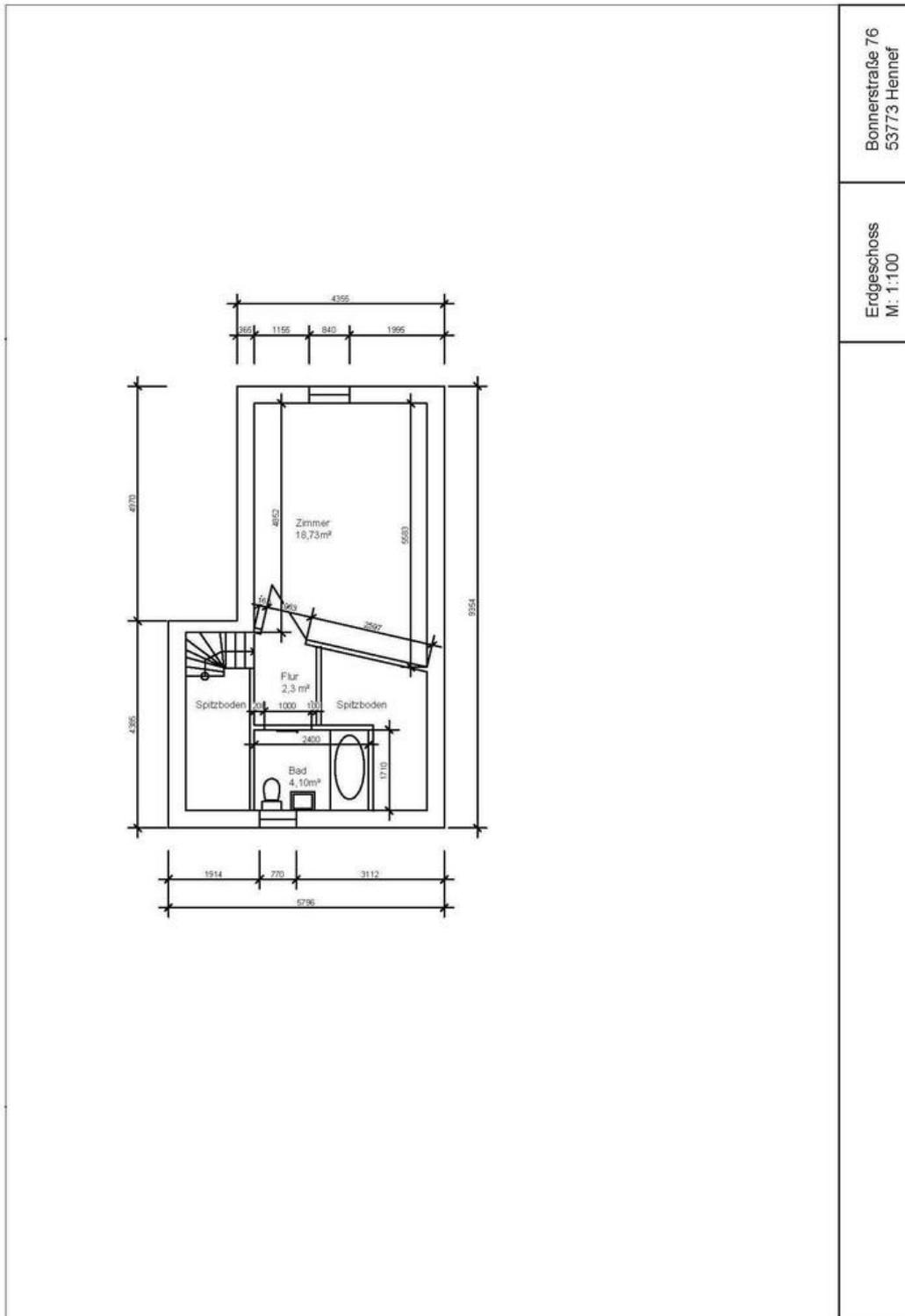
# Exposé - Grundrisse



Bonnerstraße 76  
53773 Hennef

Erdgeschoss  
M: 1:100

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Bergstraße 1

Raum	Größe
Flur 1	4,46 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	13,00 m <sup>2</sup>
Küche	5,47 m <sup>2</sup>
Bad	4,80 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,39 m <sup>2</sup>
Büro	6,18 m <sup>2</sup>
Flur 2	4,46 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>50,76 m<sup>2</sup></b>

## Bonner Str. 76

Raum	Größe
Flur 1	7,62 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	26,38 m <sup>2</sup>
Küche	20,13 m <sup>2</sup>
Esszimmer	13,82 m <sup>2</sup>
Bad 1	1,00 m <sup>2</sup>
Flur 2	9,72 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,43 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,03 m <sup>2</sup>
Büro	13,82 m <sup>2</sup>
Flur 3	2,30 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	18,73 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,10 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>146,08 m<sup>2</sup></b>

## Grundstücksfläche

Flur	Größe
Flur 893/315	69
Flur 1481	6
Flur 1482	289
Flur 1483	1
Flur 1484	236
<b>Gesamt:</b>	<b>601</b>

**Gesamt Wohnfläche:** 196,84 m<sup>2</sup>