

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hennef (Sieg)

**Exklusives Wohnvergnügen: 3-Zimmerwohnung mit Privatgrundstück in Hennef-Allner + PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. **OM-309019**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Robert Eck  
Mobil: 0176 70458541

53773 Hennef (Sieg)  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Allner-See, wo das Grün der Natur Ihre tägliche Aussicht ist und die Ruhe der Umgebung Ihnen eine Oase der Gelassenheit bietet. Diese exquisite 3-Zimmerwohnung verkörpert den Inbegriff von Komfort, Stil und Wohnqualität, eingebettet in die idyllische Kulisse eines liebevoll gepflegten Zweifamilienhauses.

Betreten Sie durch einen großzügigen Flur, der einladend den Weg zu den verschiedenen Bereichen des Hauses weist. Ein kürzlich renoviertes Badezimmer aus dem Jahr 2023 verspricht modernen Luxus und Funktionalität, während zwei geräumige Schlafzimmer Raum für Ruhe und Erholung bieten. Die gestaltete Küche lädt zum Kochen und Genießen ein, während ein separater Wasorraum und Abstellraum praktischen Stauraum bieten, der jeden Bedarf erfüllt.

Das Herzstück dieser Wohnung ist zweifellos der großzügige Wohn- und Essbereich, der einen nahtlosen Übergang zwischen Entspannung und Unterhaltung ermöglicht. Hier können Sie gemütliche Abende verbringen, während das Licht durch die Fenster hereinströmt und eine warme Atmosphäre schafft.

Ein Highlight dieser Immobilie ist zweifellos das große Grundstück von etwa 142 Quadratmetern, das Ihnen Raum zum Entfalten und Genießen im Freien bietet. Ob Sie Ihren Morgenkaffee auf der Terrasse schlürfen oder abends bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang bewundern möchten - hier finden Sie die perfekte Kulisse für Ihr tägliches Glück.

Für zusätzlichen Komfort und praktische Lagerung steht Ihnen ein geräumiger Keller zur Verfügung, der Ihnen alle Möglichkeiten bietet, Ihre Bedürfnisse zu erfüllen.

**! Wichtiger Hinweis:** Aktuell ist in dem Zweifamilienhaus eine Ölheizung installiert. Beim Kauf einer Wohnung im Erd- oder Obergeschoss wird diese jedoch durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt – ohne Einfluss auf den Wohnungspreis.

Diese Wohnung ist ideal für Familien mit ein oder zwei Kindern oder für alle, die den Wert von großzügigem Wohnraum zu schätzen wissen. Erleben Sie das Beste des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Bereit, Ihren Traum vom Wohnen am Seeufer zu verwirklichen? Kontaktieren Sie uns noch heute, um diese einzigartige Gelegenheit zu ergreifen und Ihr neues Kapitel in diesem wundervollen Zuhause zu beginnen.

## Ausstattung

Diese Wohnung bietet eine Fülle von Highlights und Annehmlichkeiten, die sie zu einer äußerst attraktiven Investition machen:

- + Sofortiger Einzug ohne zusätzliche Investitionen möglich.
- + Die Wohnung ist derzeit vermietet und generiert eine Kaltmiete von 1.440,00 € durch einen befristeten Kurzzeitmietvertrag.
- + Das Grundstück von etwa 142 m<sup>2</sup>, plus die umliegenden Flächen, bietet grüne Oasen und Rückzugsorte.
- + Das neu gestaltete Badezimmer aus dem Jahr 2023 trägt zu einem modernen und komfortablen Wohngefühl bei.
- + Ein großer Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum oder Entfaltungsmöglichkeiten.
- + Die im Jahr 2023 renovierte Garage (kann für 25.000 Euro erworben werden) bietet Platz für 2 Autos und verfügt über moderne Garagentore.
- + Zwei Stellplätze (jeweils 8.000 Euro) vor dem Haus bieten zusätzliche Bequemlichkeit.
- + Die attraktive und ruhige Lage ermöglicht einen schnellen Zugang zum Allner See in nur 5 Gehminuten.

- + Provisionsfrei - eine kostengünstige Möglichkeit, diese einzigartige Wohnung zu erwerben.
- + Und vieles mehr! Ein umfangreiches Angebot an Annehmlichkeiten und Details macht dieses Objekt zu einer lohnenden Investition.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## Sonstiges

Erleben Sie Exklusivität bei einer persönlichen Besichtigung!

Wir laden Sie herzlich ein, die Faszination dieser Immobilie selbst zu erleben. Vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Besichtigungstermin, um sich von den einzigartigen Vorzügen zu überzeugen. Nutzen Sie dazu bitte unser Kontaktformular.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Mit herzlichen Grüßen

Konstantin Karachanski

## Lage

Genießen Sie das Privileg, an einem Ort zu leben, der nicht nur als Urlaubsziel bekannt ist!

Dieses beeindruckende Wohnung befindet sich in Allner, einem malerischen Stadtteil von Hennef (Sieg). Die Lage ist schlichtweg herausragend!

Auf der einen Seite bietet sie idyllische Flüsse, weitläufige Wiesen, ausgedehnte Waldgebiete und den einladenden Allner See, perfekt für Momente der Naturverbundenheit.

Auf der anderen Seite sind sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, von Einkaufsläden über gemütliche Cafés und Restaurants bis hin zu medizinischer Versorgung, Schulen und Kindergärten, innerhalb von 5-10 Fahrminuten erreichbar.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung gewährleistet zudem eine stressfreie Anfahrt zu benachbarten Ortschaften wie Siegburg, Troisdorf und Sankt Augustin sowie zur nahegelegenen Städte Bonn und Köln.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ihre Traumwohnung ist hier

Lage

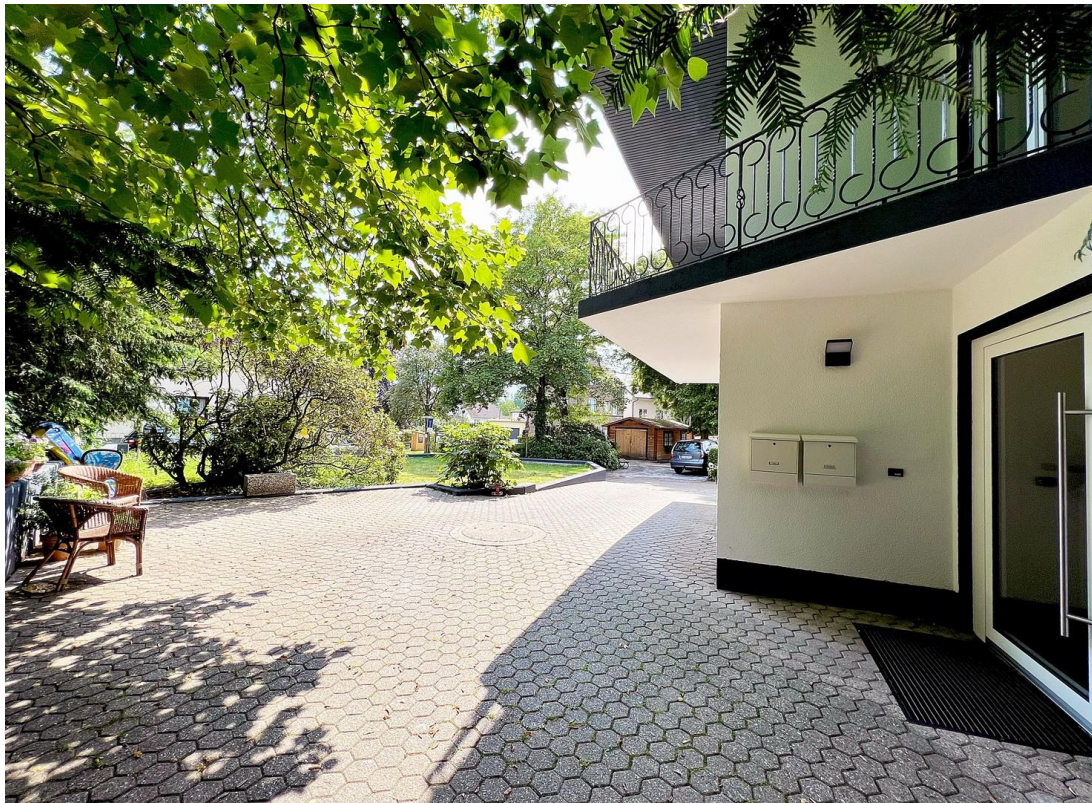


Haus- und Grundstücksansicht

# Exposé - Galerie



Haus- und Grundstücksansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Haustür



Haustreppe



Entrée

# Exposé - Galerie



Entrée



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wasch- Abstellraum

# Exposé - Galerie



Keller



Garage

# Exposé - Grundrisse

