

Exposé

Wohnung in Hennef

**" Wohlfühlen im Herzen von Hennef " -- freie 3 Zi-Whg
mit Sonnenbalkon und Blick ins Grüne**



Objekt-Nr. **OM-310702**

Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

53773 Hennef
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	85,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	12,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	336 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das in zentraler Lage (ca. 600 Meter zur Einkaufsstrasse) gelegene Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt nur 7 Wohneinheiten.

Die im Haus verfügbare Wohnung verfügen über 3 Zimmer und einer Wohnfläche von ca. 85 m².

Im Keller des Hauses finden sie den großen Abstellraum sowie Fahrrad- / Wasch- / Trockenraum.

Zum gemeinschaftlichen Vermögen gehören neben der Zentralheizung (Brenner-Einbau ca. 2008) eine zentrale SAT-Anlage sowie Internet-Anschluss.

Die Garagen befinden sich direkt im Hof.

Ausstattung

Die im 1. Obergeschoss gelegene leerstehende Wohnung, ca. 85 m² groß, verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang, 2 Schlafräumen, Küche, Diele, Bad mit WC, Abstellraum sowie Kellerraum.

Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert, hierzu gehörte insbesondere die Modernisierung des Duschbades.

Ausstattung Bad:

modernisiertes Duschbad mit Waschtisch, WC und Dusche. Die neue abgehängte Decke verfügt über neue energieeffiziente LED-Spots.

sonstige Ausstattung:

Fußböden aus Fliesen und Laminat

Der Wand- und Bodenfliesen der Küche werden in Abstimmung mit dem Käufer erneuert.

Kalt- und Warmwasserzähler sowie Heizkostenmessgeräte sind standartmäßig verbaut.

abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen:

Erneuerung der Abwasserleitungen im KG - BJ 2021

moderne energieeffiziente 3-fachverglaste Kunststofffenster - BJ 2022

neues energieeffizientes Wärmedämmverbundsystem (WDVS) - BJ 2022

neues Dach inkl. energieeffiziente Dachdämmung - BJ 2024

durch die v. g. Modernisierungen wird ein Energiebedarfswert von < 82,5 kWh erreicht.

Durch die Energetische Modernisierung wurde der Energiebedarfswert erheblich verbessern und somit zukunftsorientiert dem verbesserten Wärmeschutz Rechnung tragen.

Zur Wohnung kann eine PKW-Einzel-Garage erworben werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht !!

Lage

Hennef (Sieg) ist eine Stadt im Rhein-Sieg-Kreis nahe der Metropolen Köln und Bonn in Nordrhein-Westfalen mit fast 100 Ortschaften. Daher trägt Hennef auch den Beinamen „Stadt der 100 Dörfer“.

Hennef liegt zwischen Bergischem Land und Westerwald am Anfang des Mündungstals der Sieg, etwa 30 Km von Köln und 15 km von Bonn im "Speckgürten" der Metropolen. Im Westen grenzen Siegburg und Sankt Augustin an das Stadtgebiet.

Auf Grund der guten Verkehrslage sind nicht nur der Großraum Köln-Bonn sondern sogar die Metropolregion Frankfurt über das Autobahnnetz als auch die ICE-Verbindung (Bahnhof Siegburg) gut erreichbar.

Hennef bietet den Bürgern neben guten Einkaufsmöglichkeiten auch zahlreiche Möglichkeiten ihre Freizeit vielfältig zu gestalten.

Hennef ist einfach "lebenswert".

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Strassenfront

Exposé - Galerie



Hofansicht



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Grünfläche



junger Baum im Garten

Exposé - Galerie



Aussicht



Garagen

Exposé - Galerie



Wohnen



Schlafen

Exposé - Galerie



neues Bad



neues Bad

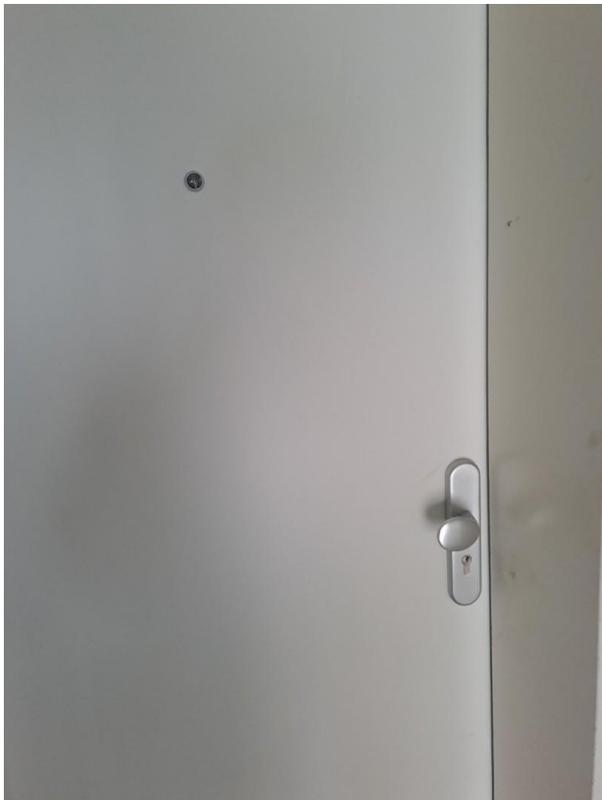


neues Bad

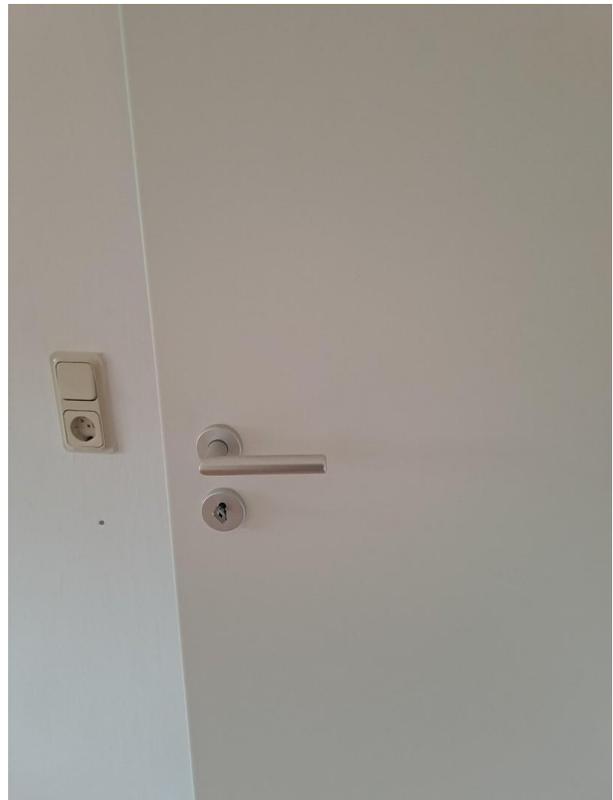
Exposé - Galerie



neue Zähler Bad

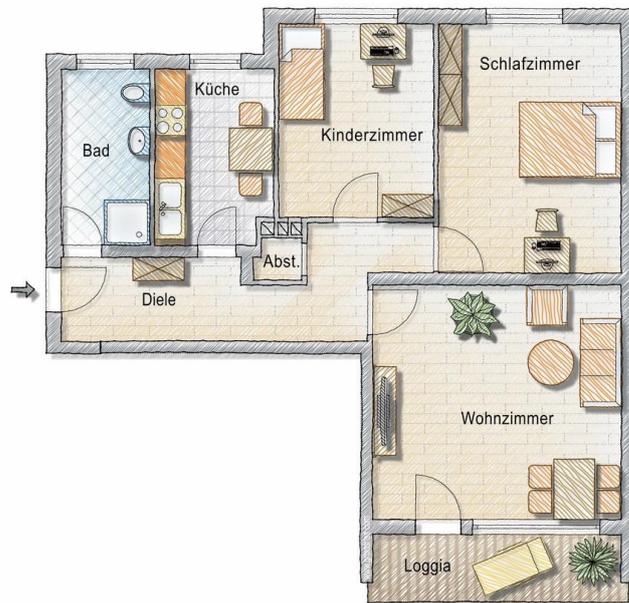


neue Wohnungseingangstüre



neue Innentüre

Exposé - Galerie



Grundriss