

Exposé

Reihenendhaus in Hennef

Energieeffizientes Reihenendhaus für Paare (mit und ohne Kind) in begehrter Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-313203**

Reihenendhaus

Verkauf: **535.000 €**

53773 Hennef
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahmedatum	15.03.2025
Grundstücksfläche	225,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sagen Sie in diesem sehr schönen provisionsfreien Haus den steigenden Energiekosten den Kampf an!

Zwei Photovoltaik-Anlagen wurden in den Jahren 2008 und 2023 installiert und helfen Ihnen Stromkosten einzusparen sowie Einnahmen aus der Stromspeicherung zu erzielen.

Mit der Anlage aus 2008 speisen Sie durchschnittlich 1.750 kWh pro Jahr mit einer Vergütung von 46 Cent pro kWh ein und erzielen damit Einnahmen von über 800 Euro im Jahr

Die Anlage aus 2023 liefert Ihnen rund 3.000 kWh pro Jahr für den Eigenverbrauch (z. B. für die an der Carportwand befindliche Wallbox, falls Sie ein Elektroauto fahren oder für den Mehrverbrauch im HomeOffice). Weitere rund 1.000 kWh speisen Sie ein.

Außerdem verfügt das Haus über eine sehr effiziente Gasbrennwerttherme (hydraulischer Abgleich im Jahr 2022) sowie Heizkörpern mit intelligenten, über das Smartphone steuerbaren Thermostaten. Der durchschnittliche Gasverbrauch im Zwei-Personenhaushalt für Heizen, Kochen und Warmwasser lag bei jährlich sehr niedrigen rund 7.000 kWh.

Das sehr gepflegte, fast überall mit Teak-Parkett versehene Reihenendhaus aus dem Jahr 2008 verfügt über eine Wohnfläche von 135 m² und bietet Ihnen sogar den Komfort einer Klimaanlage, die das erste Obergeschoss angenehm kühlt, wenn der rheinische Sommer mal wieder besonders hitzig ist. Die Grundstücksgröße beträgt 225 m², so dass auch Gartenliebhaber auf ihre Kosten kommen, ohne jedoch zu viel in Gartenarbeit investieren zu müssen.

Sie betreten das Haus über den schön gestalteten Eingangsbereich und gelangen von hier aus in den offenen Wohn- und Essbereich mit anschließender Küche und Zugang zur überdachten Terrasse und dem mit verschiedensten Obst- und Ziersträuchern incl. Hochbeet liebevoll angelegten Garten. Hierzu gehören auch zwei 2023 angepflanzte Platanen, die im Sommer angenehmen Schatten spenden. Auch hier müssen Sie keine hohen Wasserkosten fürchten, denn der Garten verfügt über eine unterirdische Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 4,5 m³ und somit sind auch acht Wochen ohne Niederschlag kein Problem für Sie. Urlaubsbedingte Abwesenheiten können darüber hinaus durch die Gardena-Bewässerungsanlage ohne Probleme abgefangen werden.

Das Erdgeschoss wird mit Gäste-WC und einem kleinen Hauswirtschaftsraum sowie einem durch einen Tischler hochwertig eingebauten und mit einer Tür versehenen Stauraum unter der Treppe komplettiert.

Das erste Obergeschoss besteht aus einem sehr großzügigen Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und einem weiteren großen Zimmer, das als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Das Tageslicht-Bad ist mit ebenerdiger Dusche und Doppelwaschtisch ausgestattet.

Im Dachgeschoss befindet sich ein sehr großes und helles Studio mit Zugang zur Dachterrasse, von der Sie herrliche Ausblicke auf die Umgebung genießen können. Das mit hohen Decken und einem großen dreiteiligen Panoramafenster (mit 3-fach-Verglasung) versehene Studio kann sowohl als Hobby- oder Arbeitszimmer als auch als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden.

Der Carport überdacht nicht nur die Wallbox sondern schützt auch Ihr Fahrzeug zuverlässig bei jeder Witterung.

Außerdem verfügt er über einen Anschlussraum, in dem Sie z. B. Gartengeräte unterbringen können. Das komplette Grundstück ist umfriedet und mit drei abschließbaren Zugangstüren versehen.

Sollten Sie sich für unser Haus interessieren, stehen wir Ihnen gerne für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ausstattung

Dieses gepflegte Reihenendhaus bietet eine hochwertige Ausstattung. Es wurde Stein auf Stein in Massivbauweise errichtet.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Teakparkett, in Küche, Gäste-WC und Bad aus geschmackvollen Fliesen.

Die zentrale Gas-Brennwert-Kombitherme befindet sich im Dachgeschoss und sorgt für Wärme in den Räumen sowie die Warmwasserversorgung. Auch das Gäste-WC verfügt mittels eines Durchlauferhitzers über warmes Wasser.

Zwei Photovoltaik-Anlagen (2008 und 2023) sorgen für geringe Stromkosten. Die PV-Anlage aus 2023 verfügt zusätzlich über einen Speicher von 9,6 kW, um unabhängig von der Tageszeit die selbst produzierte Sonnenenergie nutzen zu können. Elektroauto-Besitzer finden eine Wallbox vor und können ihr Fahrzeug kostengünstig mit eigenem Solarstrom laden..

Der Garten verfügt über eine 4.500 Liter Zisterne und eine Gardena-Bewässerungsanlage für die Abwesenheitszeiten.

Die Terrassenüberdachung mit Markise schützt vor Regen, Wind und Sonne und ist vorbereitet, bei Bedarf zu einem Wintergarten umfunktioniert zu werden.

Der Garten ist vollständig eingezäunt.

Schauen Sie sich dieses Haus gerne einmal an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Stadtviertel Im Siegbogen befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Hennef. Es handelt sich hier um ein Neubaugebiet, das in den letzten 16 Jahren mit Einfamilienhäusern und einigen kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut wurde.

Das Wohngebiet ist sowohl für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen sehr attraktiv. Es wird dabei von sehr vielen Grünbereichen umschlossen, insbesondere entlang des Siegufers und des Dondorfer Sees, die zu erholsamen Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden einladen.

Der S-Bahn-Haltepunkt Siegbogen befindet sich mit rund 200 m Entfernung in fußläufiger Nähe. Im 20-Minuten-Takt sind somit Arbeitsplätze in Köln oder Bonn zügig zu erreichen.

Der Siegbogen verfügt über eine eigene KiTa, eine Grundschule und auch die Gesamtschule Meiersheide befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Rewe, Lidl, Aldi, Pflanzen Breuer oder Fressnapf sind mit rund 800 m auch nur einen Katzensprung entfernt und decken die Grundversorgung komplett ab. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Apotheken, das Städtische Gymnasium, die Gesamtschule Hennef-West und der Hennefer Bahnhof können mit Fahrrad, Bus, S-Bahn oder Auto in wenigen Minuten erreicht werden.

Durch den Autobahnanschluss Hennef-Ost ist Hennef-Siegbogen über die Autobahnen A560 und A3 sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen und Arbeitsplätze in Bonn und Köln oder deren Speckgürtel können sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreicht werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,52 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

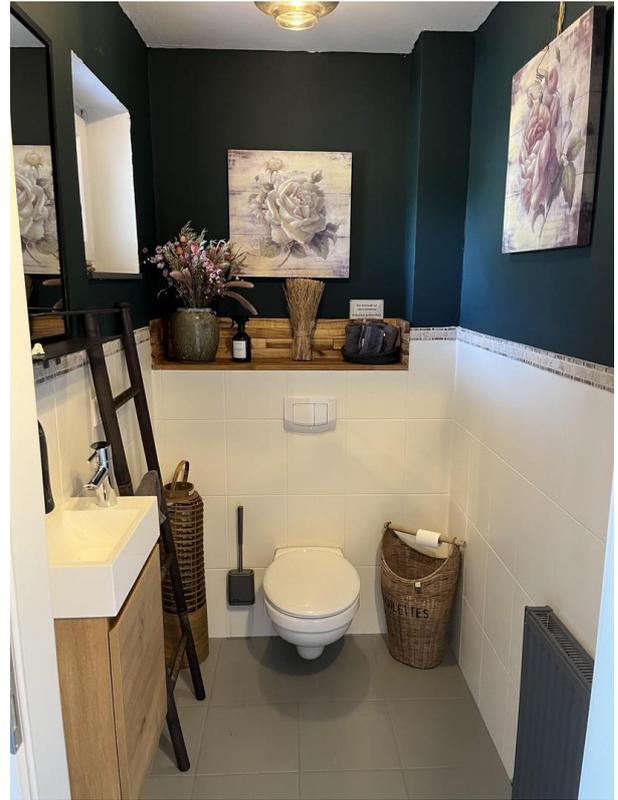


Vorgarten

Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Garten

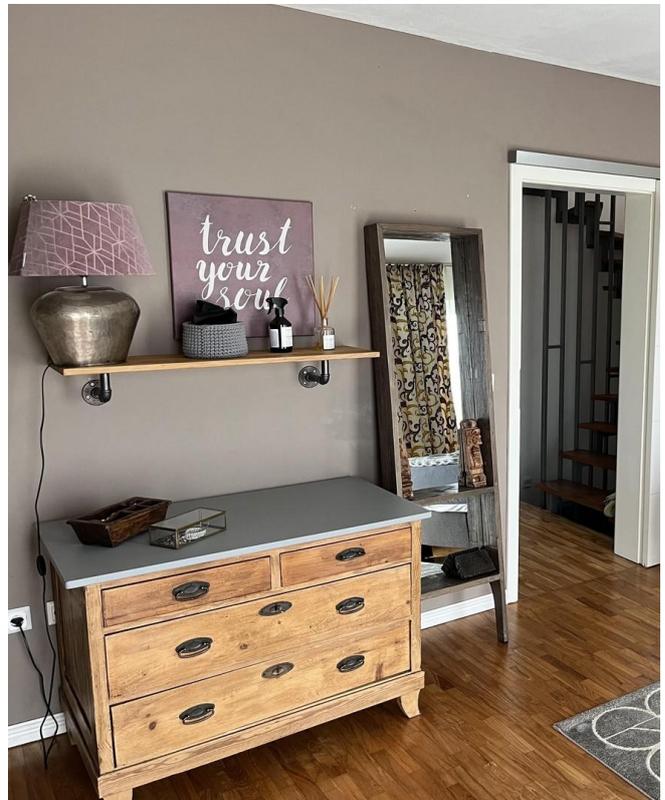
Exposé - Galerie



Bad



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Begehbarer Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Dachstudio



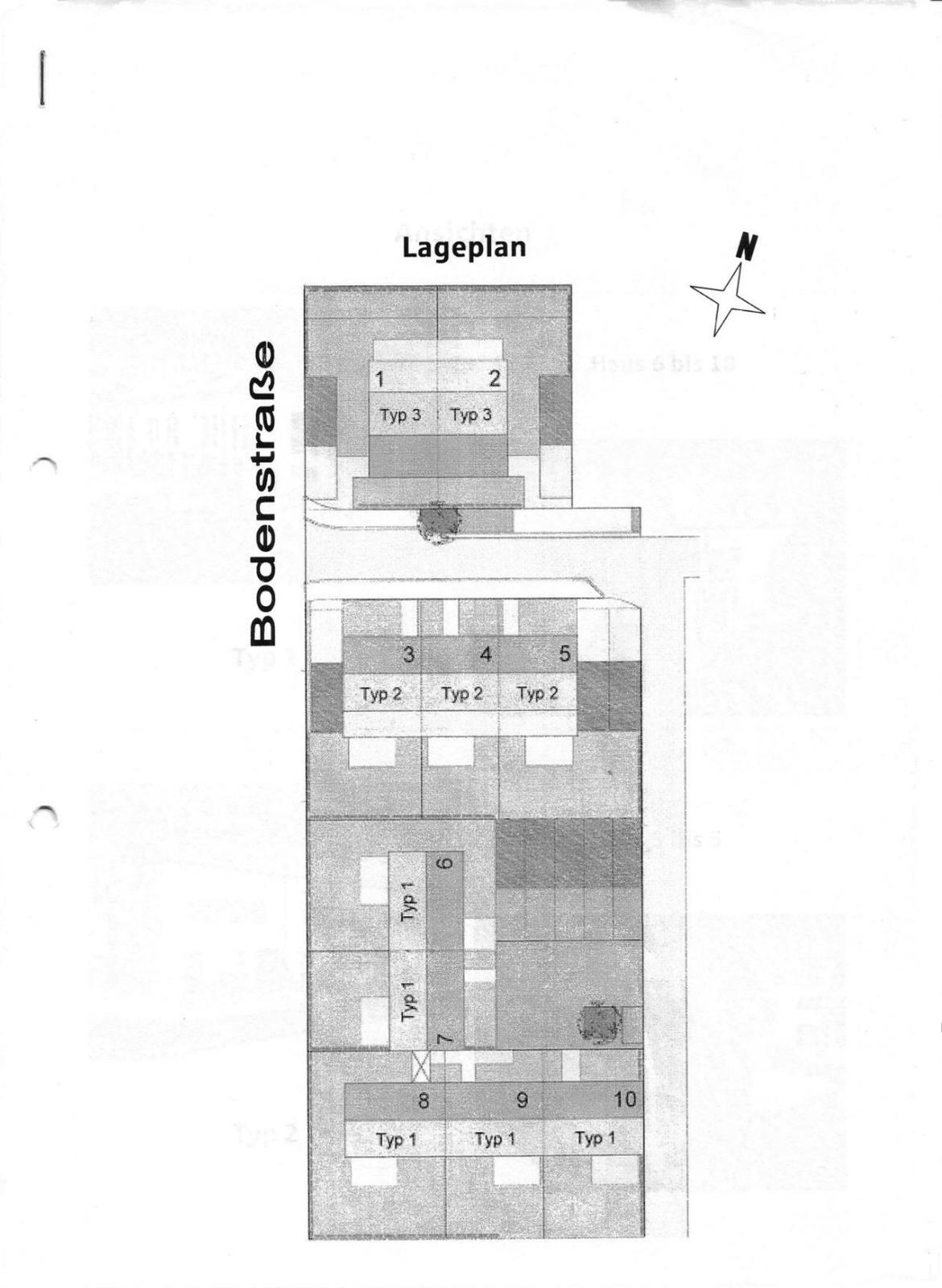
Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachterrasse

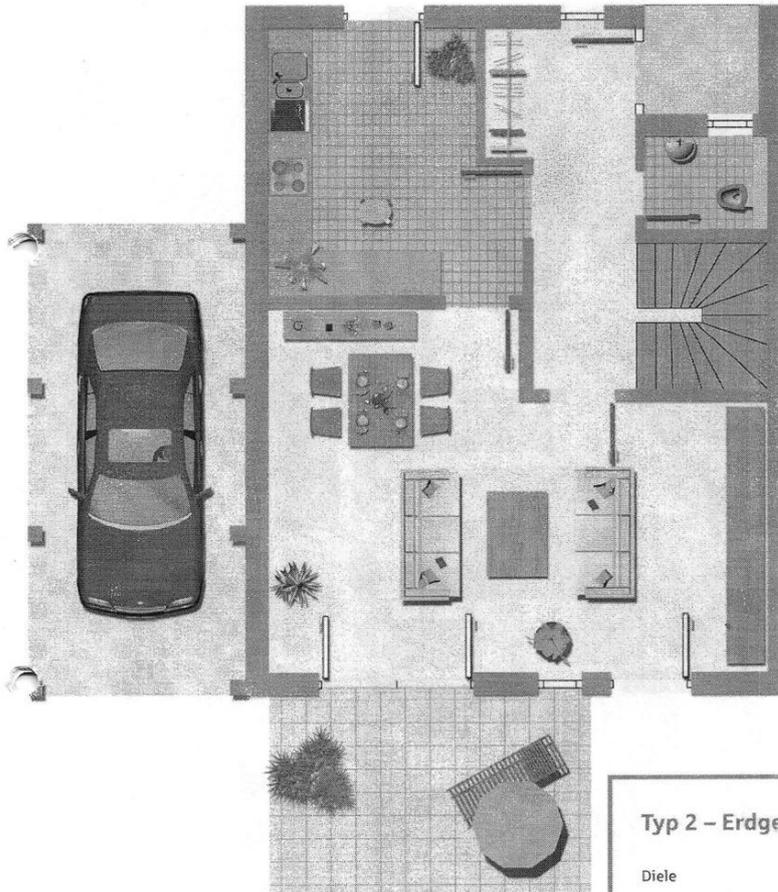
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Haus 3 (Haus 5 gespiegelt)

www.8-hoefe.de



Typ 2 - Erdgeschoss

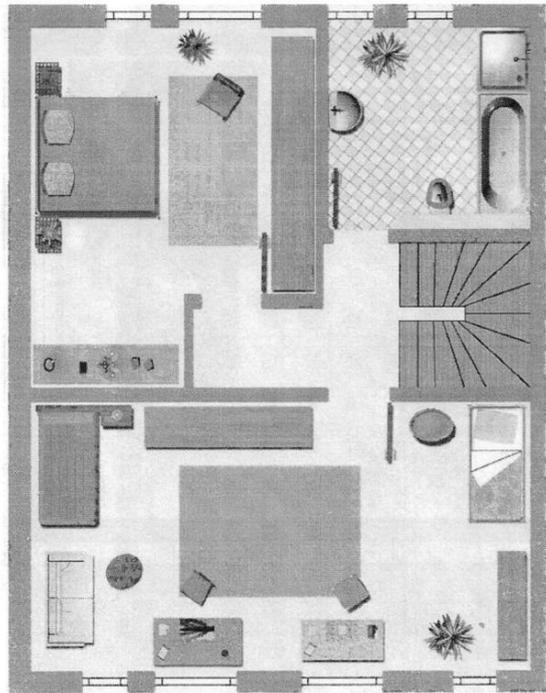
Diele	ca. 8,13 m ²
WC	ca. 1,72 m ²
Küche	ca. 11,63 m ²
Wohnraum	ca. 29,83 m ²
Wohnfläche	ca. 51,31 m²

Die eingezeichneten Gegenstände dienen der Illustration und sind lediglich Richtungsanschlüsse, die teilweise auch Zusatzausstattung und Sonderwünsche beinhalten. Maßgeblich sind nur die Angaben im notariellen Kaufvertrag.

Exposé - Grundrisse

Haus 3 (Haus 5 gespiegelt)

www.8-hoefe.de



Typ 2 - Obergeschoss

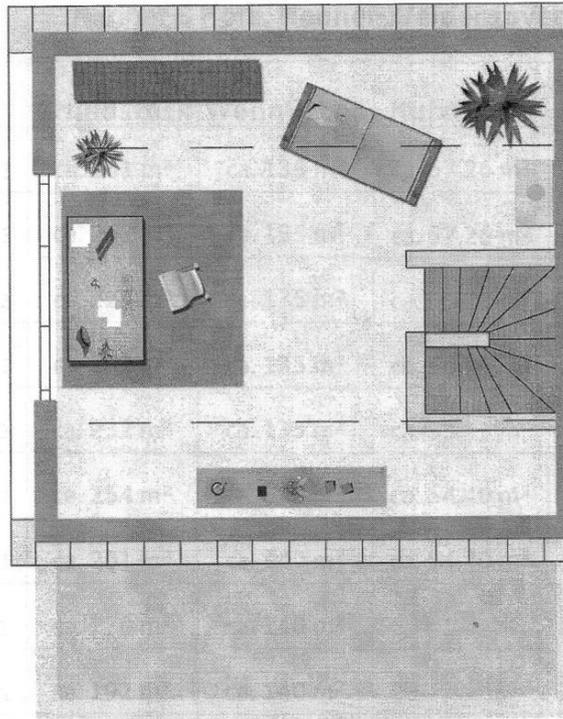
Diele	ca. 4,03 m ²
Bad	ca. 7,30 m ²
Schlafen	ca. 16,99 m ²
Schlafen	ca. 25,44 m ²
Wohnfläche	ca. 53,76 m²

Die eingezeichneten Gegenstände dienen der Illustration und sind lediglich Einrichtungsvorschläge, die teilweise auch Zusatzausstattung und Sonderwünsche beinhalten. Maßgeblich sind nur die Angaben im notariellen Kaufvertrag.

Exposé - Grundrisse

Haus 3 (Haus 5 gespiegelt)

www.8-hoefe.de



Typ 2 – Dachgeschoss

Atelier	ca. 29,96 m ²
Wohnfläche	ca. 29,96 m ²

Die eingezeichneten Gegenstände dienen der Illustration und sind lediglich Einrichtungsvorschläge, die teilweise auch Diskussionsstellung und Sonderwünsche beinhalten. Maßgeblich sind nur die Angaben im notariellen Kaufvertrag.

Erdgeschoss	ca. 51,31 m ²
Obergeschoss	ca. 53,76 m ²
Dachgeschoss	ca. 29,96 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 135,03 m²