

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hennef

### Attraktive Eigentumswohnung im Dachgeschoss in Hennef Rott - Ideal für Kapitalanleger!



Objekt-Nr. OM-319159

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **159.000 €**

53773 Hennef  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	61,48 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 9 Wohneinheiten. Die Wohnung aus dem Jahr 1994 bietet auf 61,48 m<sup>2</sup> zwei helle Zimmer, eine Küche, ein modernes Bad sowie einen eigenen Kellerraum und einen Stellplatz und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen.

## Ausstattung

Highlights der Wohnung:

- Helle Räume: Der hohe Drempel/Kniestock sorgt dafür, dass der zentrale Wohn- und Essbereich nur wenig Platz durch die Dachschräge verliert. Die große Balkontür bringt viel Licht in die Räume und eröffnet den Zugang zu einem gemütlichen Balkon, der ans Wohnzimmer grenzt.
- Durchdachte Raumaufteilung: Die intelligente Gestaltung sorgt dafür, dass kein Raum für Flure verloren geht, was die Wohnung offen, großzügig und hell macht.
- Moderne Ausstattung: Der Wohnbereich ist mit hellem Laminat ausgelegt. Aktuell hat der Mieter einen Teil des Wohn- und Essbereichs mit einem Raumteiler abgetrennt, dieser kann jedoch problemlos zurückgebaut werden.
- Küche: Die Küche schließt direkt an den Wohn- und Essbereich an und ist ideal für gesellige Kochabende.
- Bad: Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie WC und Waschbecken ausgestattet und hell gefliest.
- Balkon: Der gemütliche Balkon mit Blick ins Grüne und schöner Aussicht, lädt zum Entspannen ein.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Zudem gibt es einen Waschkeller mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner, was zusätzlichen Komfort bietet.

Die Heizungsanlage wird derzeit erneuert und auf den neuesten Stand gebracht, sodass Sie auch in Zukunft von niedrigen Energiekosten profitieren können.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich somit hervorragend für Kapitalanleger, die eine solide Investition suchen.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Verkauf:

Die Wohnung wird von privat, ohne Maklerprovision verkauft.

Fazit:

Nutzen Sie die Chance, in eine gut gelegene Eigentumswohnung zu investieren! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Angebot.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne!

## Lage

Hennef Rott bietet eine ruhige, aber dennoch zentrale Lage mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und Autobahnen. Rott ist umgeben von einer idyllischen

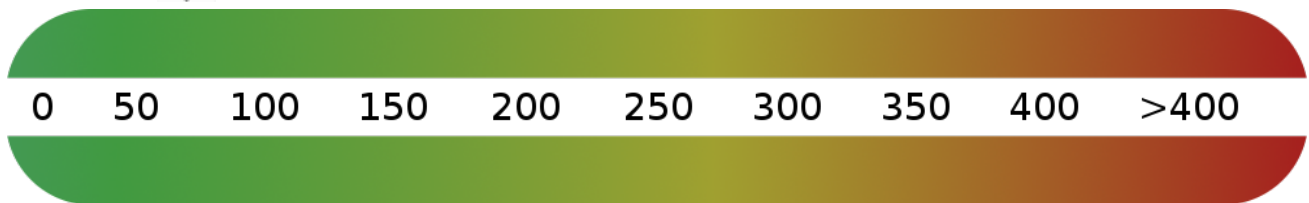
Landschaft, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in der Nähe und machen diese Wohnung besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	72,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Ansicht Straße 2

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Essbereich

# Exposé - Galerie



Ess- Wohnzimmer



Balkon 3



# Exposé - Galerie



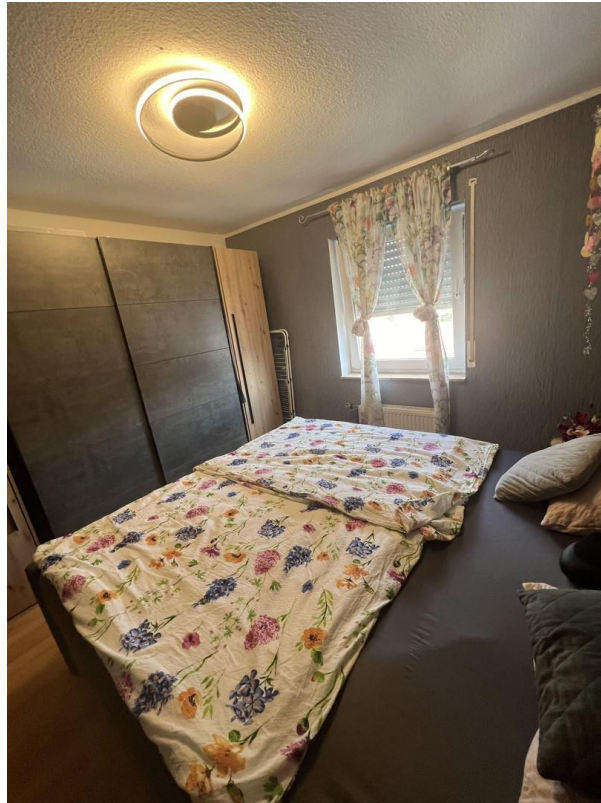
Balkon 1



Balkon 2



# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Bad 3



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 4



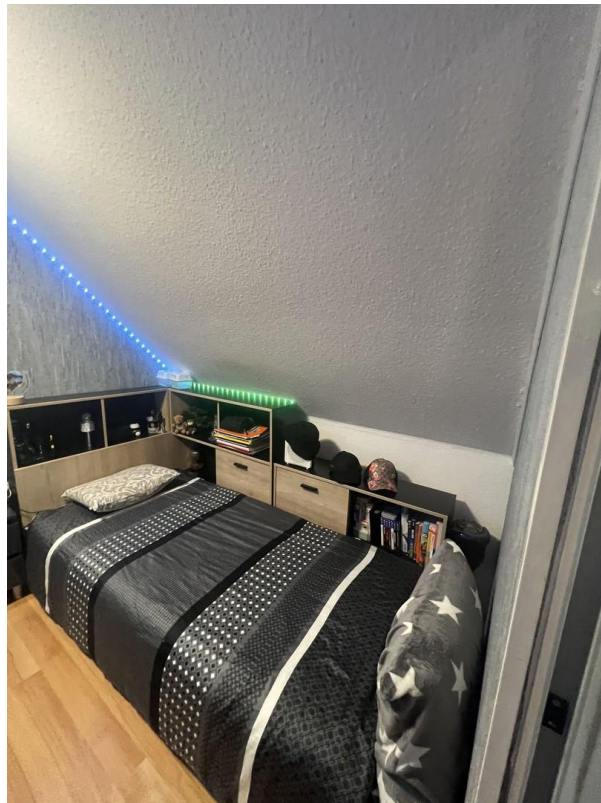
Bad 2



# Exposé - Galerie



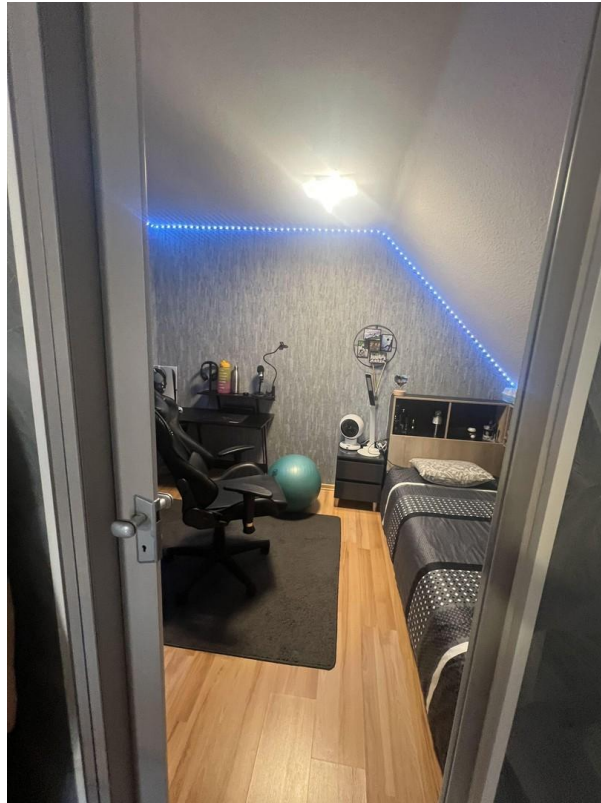
Küche



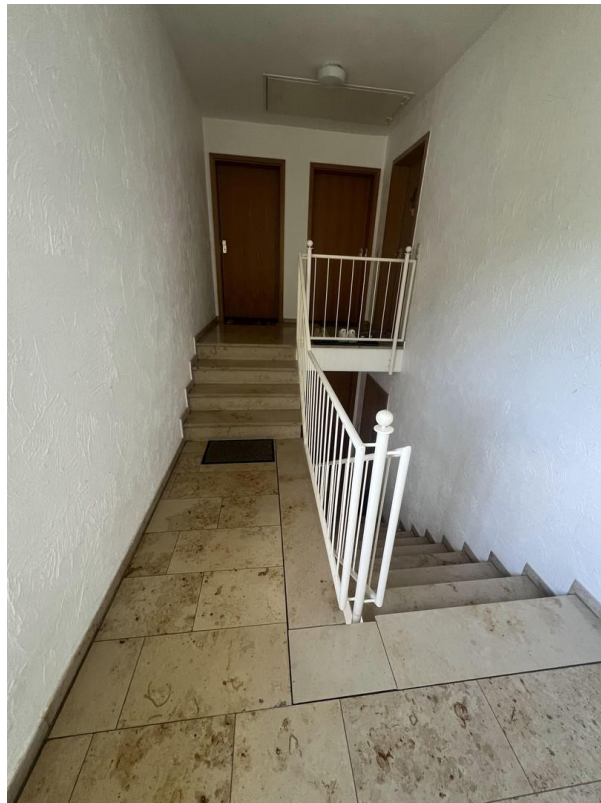
abgetrennter Raum / Essbereich



# Exposé - Galerie

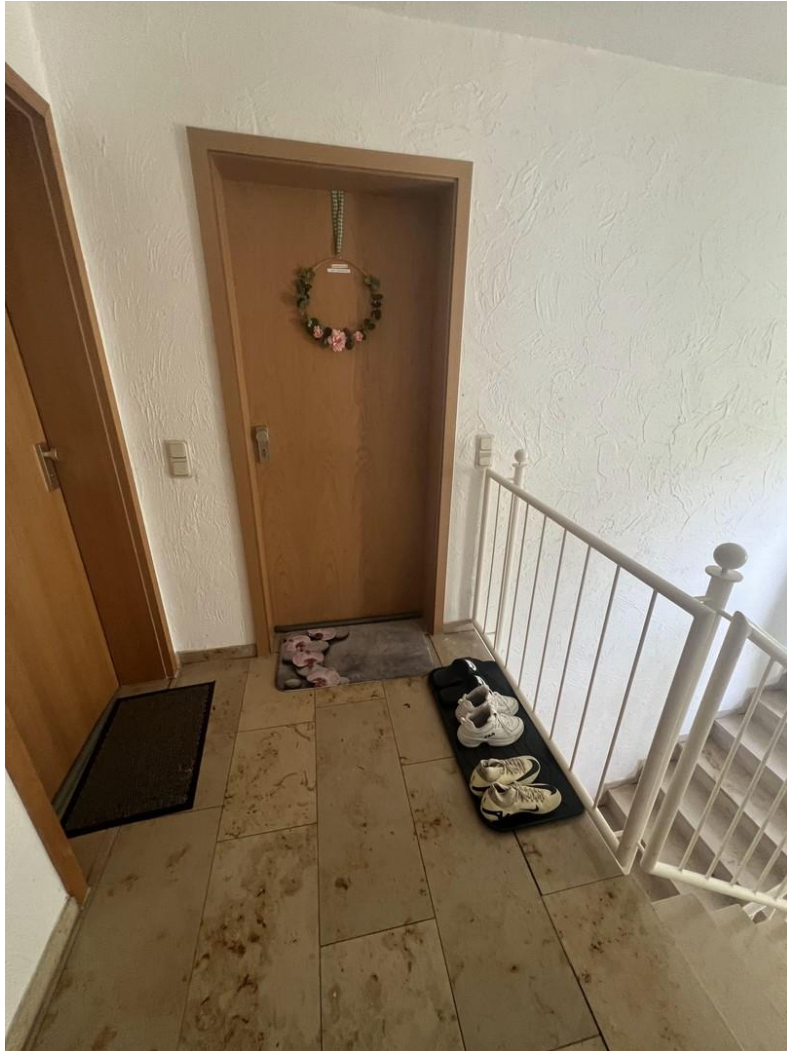


abgetrennter Raum / Essbereich



Hausflur

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang

# Exposé - Grundrisse

