

# Exposé

## Wohnung in Hennef

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



Objekt-Nr. **OM-325809**

### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

53773 Hennef  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das in zentraler Lage (ca. 600 Meter zur Einkaufsstrasse) gelegene Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt nur 9 Wohneinheiten.

Die im Haus verfügbare Wohnung verfügen über 3 Zimmer und einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>.

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

Zum Mehrfamilienhaus 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 Wohnung, ca. 85 m<sup>2</sup> groß, verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang, 2 Schlafräumen, Küche, Diele, Bad mit WC, Abstellschrank sowie Kellerraum.

Das Wohnhaus wurde kürzlich modernisiert, hierzu gehörte insbesondere die Modernisierung der Fenster und des Wärmeschutz.

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 wurden 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 2024/25

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 angemietet werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Vor Mietbeginn ist die Kautions sowie die 1. Miete zu zahlen.

Mieterselbstauskunft, positive Schufaauskunft und Gehaltsnachweise gehören zu den obligatorische Mieterunterlagen

## **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 "Speckgürtel" 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



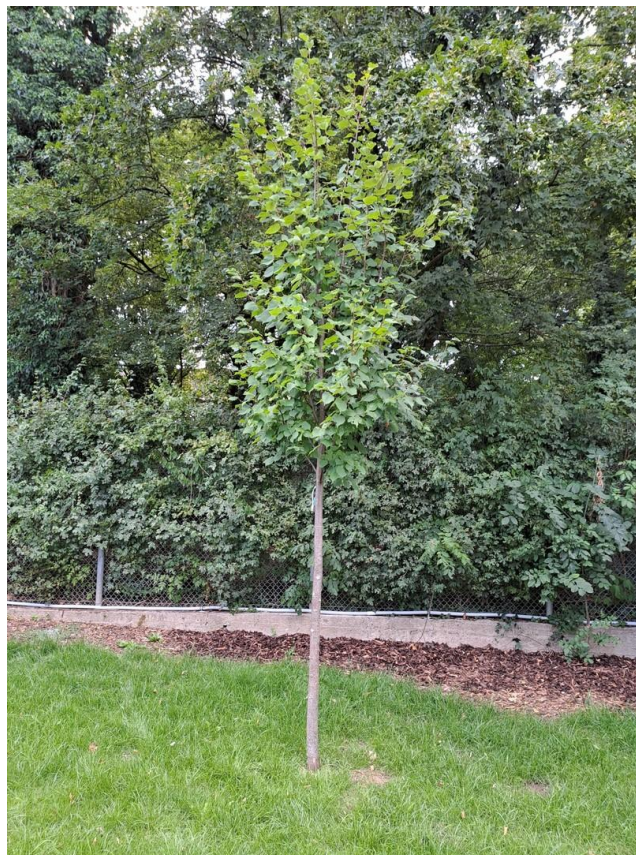
Hofansicht



# Exposé - Galerie



Grünfläche



junger Baum im Garten



# Exposé - Galerie



Aussicht



Garagen



# Exposé - Galerie



Wohnen

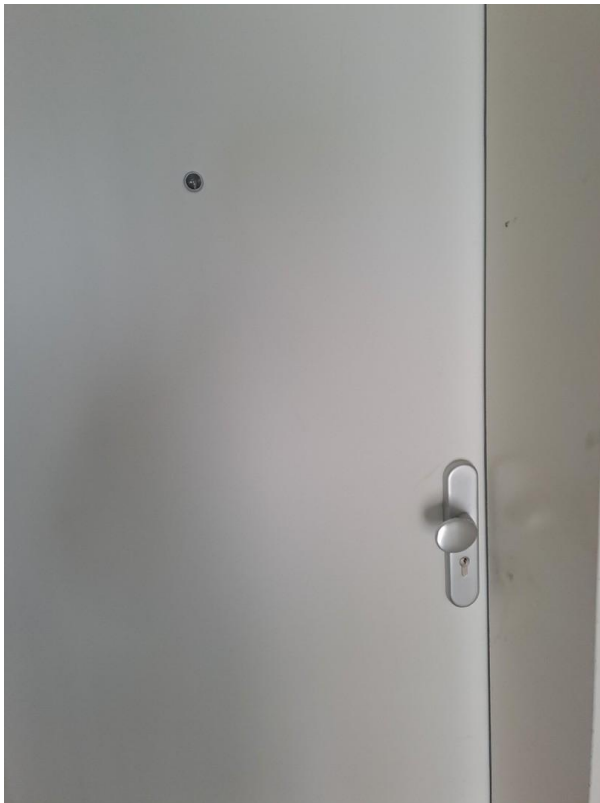


Balkon

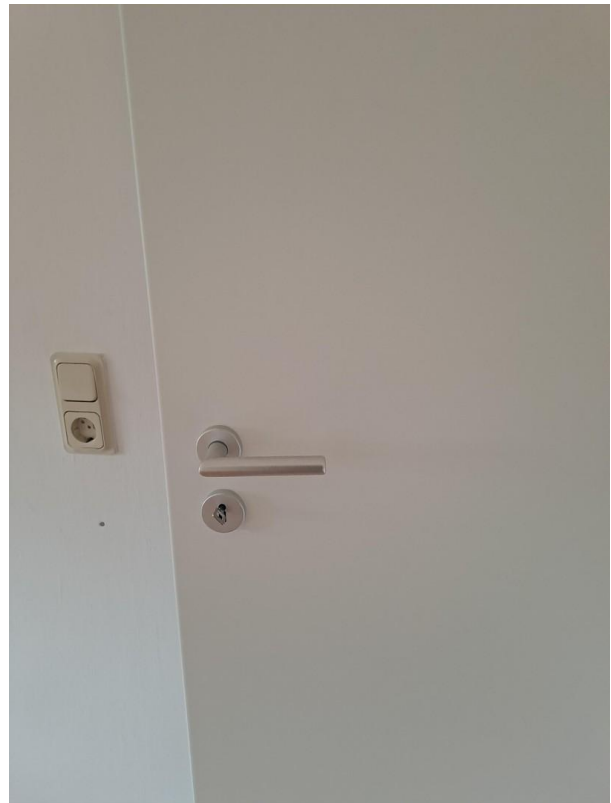
# Exposé - Galerie



Schlafen



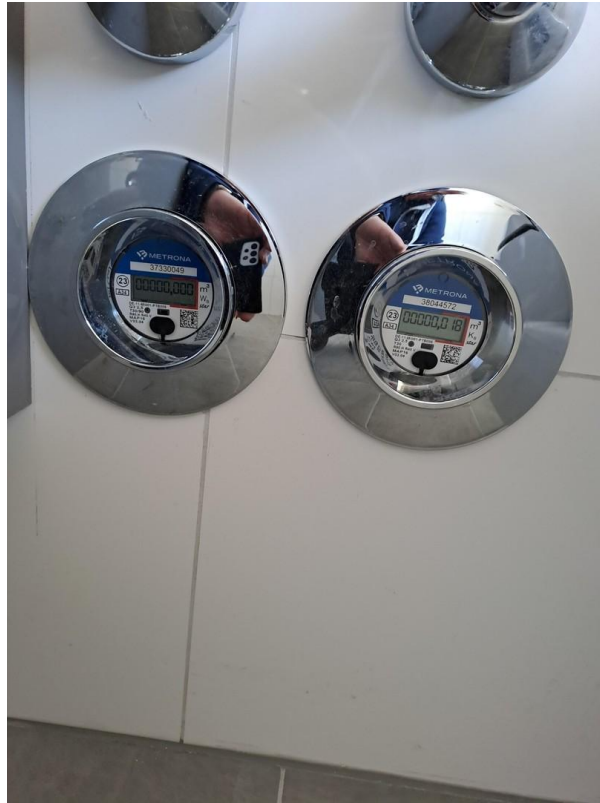
neue Wohnungseingangstüre



neue Innentüre



# Exposé - Galerie



Bad - Wasserzähler



Bad

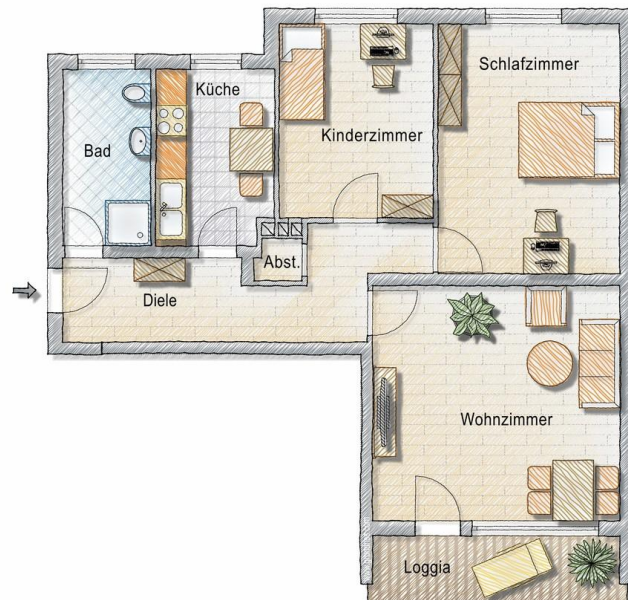
# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Grundriss