

# EXPOSE



## DOPPELHAUSHÄLFTE IM BAUMGARTENQUARTIER



Objektart

Objekttyp

Baujahr

Kaufpreis

Wohnfläche

Grundstücksgröße

Nutzfläche Dachspeicher

Terrasse

Haus

Doppelhaushälfte

2018

530.000,- €

**Keine Maklerprovision!**

ca. 138 m<sup>2</sup>

ca. 230 m<sup>2</sup>

ca. 70 m<sup>2</sup> (*Grundfläche ohne Beachtung der Stehhöhe*)

23,78 m<sup>2</sup> (*anteilig in Wohnfläche inkludiert*)

📍 IM BAUMGARTEN 7, 53773 HENNEF/ SIEG

# BAUMGARTENQUARTIER IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup> (137,76 m <sup>2</sup> )
Grundstücksgröße	ca. 230 m <sup>2</sup> (230,28 m <sup>2</sup> )
Nutzfläche Dachspeicher	ca. 70 m <sup>2</sup> (5,38 x 12,98 m <sup>2</sup> )
	Grundfläche (ohne Beachtung der Stehhöhe) Optional ausbaubar als zusätzliches Dachgeschoß (ca. 25-30 m <sup>2</sup> )
Terrasse	23,78 m <sup>2</sup> (anteilig in Wohnfläche inkludiert)
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	24,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	gültig bis 28.05.2028
Wesentl. Energieträger:	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Stellplätze:	1 Carport/ 1 Freiplatz
Verfügbarkeit	ab sofort
Dist. Kindergarten	0,8 km
Dist. Grudschule	2,5 km
Dist. Autobahn	4,3 km
Dist. Zentrum Hennef	6 km



# BESCHREIBUNG

Diese exklusive Doppelhaushälfte mit ca. 137,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage von Hennef im Baumgartenquartier.

Sie betreten die Doppelhaushälfte durch eine überbreite Diele und schauen durch die offene Wohngestaltung schon hier in den großzügigen Wohn- Kochbereich. Das gesamte Erdgeschoss ist mit 120 x 60 cm großen italienischen Designer-Fliesen ausgelegt.

Rechter Hand befindet sich ein Gäste-WC mit Tageslichtfenster. Gegenüber ist Platz für ein Gästezimmer oder Büro – ganz nach ihrem Bedarf.

Der Wohn- und Küchenbereich ist mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche hell und großzügig konzipiert. Die offene Raumgestaltung ermöglicht es Ihnen, während den Vorbereitungen in der Küche weiterhin mit ihrer Familie oder ihren Gästen zu kommunizieren.

Die hochwertige Nobilia-Küche mit ihrer Naturstein-Arbeitsplatte (poliert) und dem Massivholz-Tresen (Eiche) ist mit hochwertigen Markenhaushaltsgeräten (großer AEG-Kühlschrank mit Gefrierfach, Neff Backofen mit versenkbarer Tür, Siemens Spülmaschine, Miele Induktion mit integrierter Absaugung) ausgestattet.

Direkt neben dem Tresen, unterhalb der Treppe, ist ein Abstellraum verbaut, der sich optimal für ihre Vorräte eignet. Im Hausanschlussraum, der sich von der Küche und von außen durch eine separate Haustür, betreten lässt, ist genug Platz für die Waschmaschine und einem Trockner und weiteren Regalen zur Vorratshaltung.





Die großen Fensterflächen verleihen dem gesamten Erdgeschoss sehr viel Licht. Vom Wohnzimmer aus betreten sie auch den nach Süd-Westen ausgerichteten Garten. Eine große Terrasse ist mit modernen großformatigen Betonsteinen ausgelegt und bietet genügend Platz für Grill-Abende. Sicht-Schutz und Privatsphäre sind hier durch die blickdichte Trennwand zum direkten Nachbarn und durch eine gepflegte ca. 2m hohe Hecke zur Straße hin gegeben.



Die massive Treppe mit Echtholzverkleidung führt in die 1. Etage, welche bis auf die Bäder, vollständig mit hochwertigem Echtholz-Parkett ausgelegt ist.

Rechter Hand befindet sich das Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer en Suite. In diesem Tageslicht-Badezimmer befindet sich neben einer Badewanne auch eine ebenerdige, moderne Dusche mit Echt-Glasabtrennung. Abgerundet wird das moderne Bad mit einem großen Waschbecken, einem maßgeschneiderten Holzunterbau und einem übergroßen Wandspiegel.



Zwei weitere Räume (ca. 12 m<sup>2</sup>) befinden sich gegenüber, durch die geräumige Diele getrennt. Hier können Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer eingerichtet werden.

Von der Diele geht auch das 2. Badezimmer auf dieser Etage mit Dusche ab, welches als Kinder- oder Gästebadezimmer eignet.



Ein Großteil der Innenbeleuchtung ist durch moderne LED-Spots gegeben. Alle elektrischen Rollläden (Wohnzimmer, Elternschlafzimmer und -bad, Kinderzimmer) sind über Homematic smart-home appgesteuert auch von unterwegs oder zeitgesteuert bedienbar. Somit kann mit einem Klick z.B. der Sonnenschutz an der Vorderseite eingestellt werden oder zusammen mit der dazugehörigen WLAN-Steckdose in Verbindung mit einer Stehlampe eine Anwesenheit nachts simuliert werden.



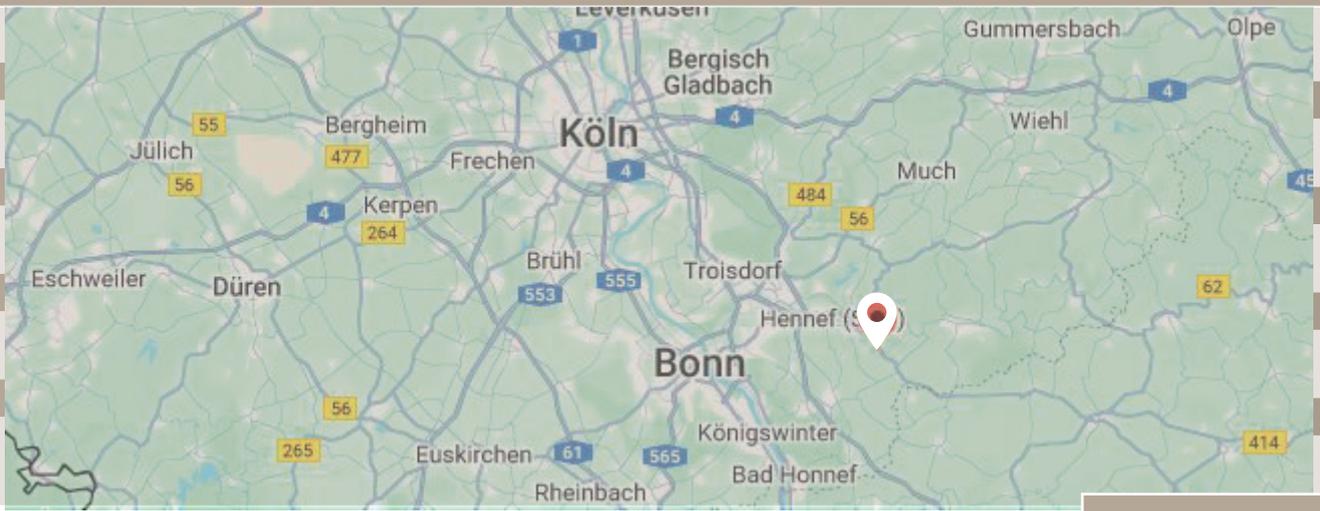


Durch eine ausklappbare Holzterrappe ist das geräumige Dachgeschoss zu begehen. Hier gibt es reichlich Stauraum für alles was in Keller oder Dachspeicher gehört. Optional kann dieses Dachgeschoss ausgebaut werden und somit weitere ca. 25-30 m<sup>2</sup> an Wohnfläche gewonnen werden.

Ihren PKW stellen sie bequem unter den Carport mit separatem, wettergeschütztem Eingang ins Haus (über HAR) ab. Des Weiteren können noch 1-2 PKW vor dem Carport auf den gepflasterten Stellflächen abgestellt werden.

Hinter dem Haus befindet sich ein hochwertiges Gartenhaus farblich an die Hausfarben abgestimmt. Hier können Fahrräder und Gartengeräte/-möbel sicher untergestellt werden und eine überdachte Sitzgelegenheit eingerichtet werden.





## LAGE

Die Stadt Hennef liegt zwischen dem Bergischen Land und dem Westerwald ca. 30 km Luftlinie von Köln und ca. 14 km Luftlinie von Bonn entfernt.

Westlich grenzen Siegburg und St. Augustin und nördlich Neunkirchen-Seelscheid und Ruppichteroth an.

Darüber hinaus befinden sich die Gemeinde Eitorf und Königswinter in unmittelbarer Umgebung.

Den Wohlfühlfaktor der Stadt bestätigt vor allem das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre. Seit 1987 ist die Anzahl der Bevölkerung von ca. 30.000 auf ca. 48.000 angestiegen. Damit einher ist auch die Infrastruktur in den letzten Jahren stetig gewachsen und bietet alles, was das Herz begehrt - für Jung und Alt.

Neben dem attraktiven Zentrum wartet Hennef auch mit einem zweiten Siedlungszentrum auf: Die Gemeinde Uckerath punktet mit inhabergeführten Geschäften und weiteren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Aldi, Edeka, Bäckereien, dm, Elektrofachgeschäfte u.v.m.).

Auch an öffentlichen Einrichtungen wie bspw. Kindergärten und Schulen mangelt es hier nicht. Die gesamte Ortschaft präsentiert sich sehr gepflegt und steht für gute Nachbarschaft.

Unmittelbar an Uckerath angrenzend befindet sich der sehr beliebte Wohnort Hennef-Lichtenberg, welcher zu den einwohnerstärksten Dörfern der Stadt Hennef zählt.

Die Ortschaft punktet vor allem mit einer absolut attraktiven Verkehrslage. Durch die direkte Nähe zur B 8, welche Sie Richtung Siegburg/Bonn (Anschluss A560, ca. 20 Autominuten) und weiter nach Köln (A59/A3, ca. 30 Autominuten) führt, liegt die Ortschaft ideal für Berufspendler.

Darüber hinaus erreichen Sie den Flughafen Köln/Bonn in ca. 20 Autominuten. Der große ICE-Bahnhof in Siegburg bietet Pendlern zusätzlich die Möglichkeit, Großstädte wie beispielsweise Düsseldorf, Frankfurt oder München zügig zu erreichen.

Auch wenn Sie kein Auto haben sollten, können Sie bequem mit dem Bus alle umliegenden Ortschaften erreichen. Die Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe zum Baumgartenquartier. Die Busse fahren meistens im Halbstundentakt bis abends und nachts stündlich bis 00:00 Uhr, am Wochenende sogar bis um 2:00 Uhr (Hennef-Bhf nach Lichtenberg). Somit ist auch ein Heimkommen nach einem feucht-fröhlichen Abend in Siegburg, Bonn oder Köln gewährleistet.



## SONSTIGE ANGABEN



Die Küche, das Gartenhaus, die im Haus verbleibende elektronische Ausstattung (Smart Home Homematic, LED-Spots, diverse Außen- und Innenleuchten) und Mobiliar (Schrank, Duo-Rollos gesamtes OG und Küche EG) sind Teil des Hausverkaufes und müssen übernommen werden, können jedoch separat im Kaufvertrag aufgeführt werden, was Einfluss auf die Grunderwerbssteuer haben kann. Diese aufgeführten Preise sind in o.g. Kaufpreis bereits inkludiert. Küche: 16.000 €; Gartenhaus mit Unterbau: 2.000 €; Elektronik und Mobiliar: 2.000 €



Im Büro gab es im Januar 24 einen geringen Feuchtigkeitsschaden aufgrund eines Risses der oberflächlichen äußeren Sockelabdichtung, welcher fachmännisch durch die Baufirma des Hauses Fa. Nöltgen behoben wurde.



Die Notarkosten sind durch den Käufer zu tragen.



Es wird eine Finanzierungsbestätigung der Bank oder ein Nachweis der ausreichenden Liquidität vor Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar benötigt.

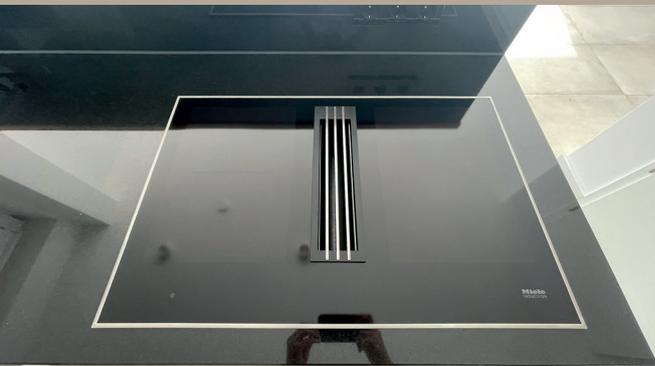
Alle Raummaße sind nach bestem Gewissen erfasst worden. Für Abweichungen oder Fehler im Erstellen dieses Expose wird keine Gewähr übernommen.



# AUßENANSICHT



# ERDGESCHOSS





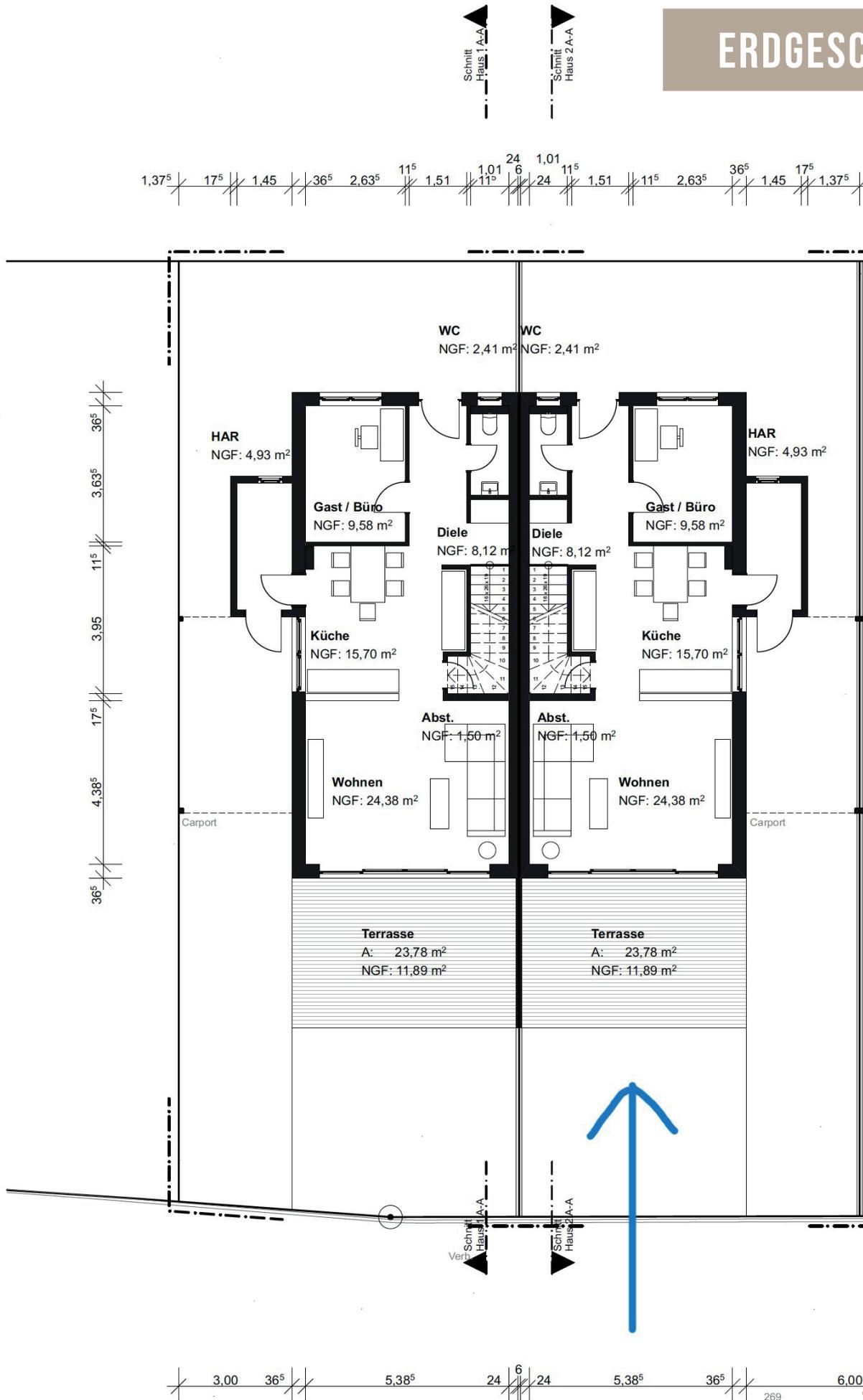
OBERGESCHOSS



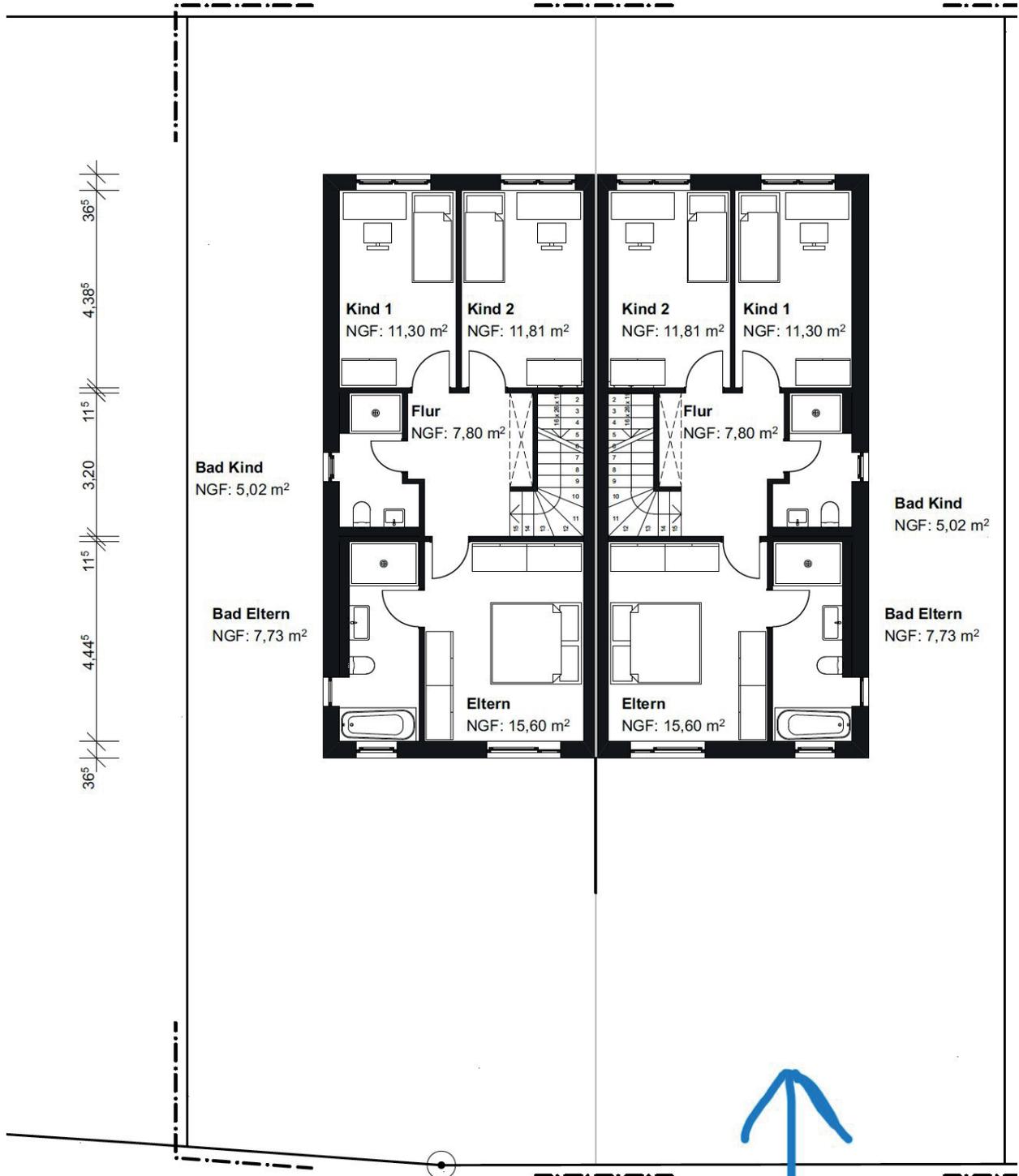
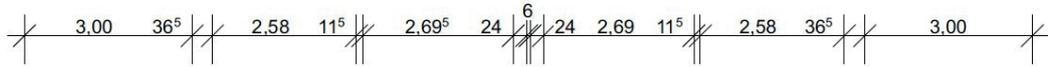
# DACHGESCHOSS



# ERDGESCHOSS



# DACHGESCHOSS





## DOPPELHAUSHÄLFTE IM BAUMGARTENQUARTIER

### DAS BAUMGARTENQUARTIER HAT IHR INTERESSE GEWECKT?

Melden Sie sich gerne und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin!



Matthias Kohl

Handynummer: 0179- 1435711

E-Mail: [kohl\\_matthias@gmx.de](mailto:kohl_matthias@gmx.de)



 IM BAUMGARTEN 7, 53773 HENNEF/ SIEG