

Hennef

# Attraktive Eigentumswohnung mit Galeriegeschoss und Fernblick in Hennef

Objektnummer: 25024032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

## Auf einen Blick

Objektnummer	25024032
Wohnfläche	ca. 82 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.13 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

## Die Immobilie





Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

## Die Immobilie



Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

## Die Immobilie



Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

## Die Immobilie





Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

## Die Immobilie



Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

## Die Immobilie



Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Eigentumswohnung mit Galeriegeschoss befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Hennef und überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, ihre helle Wohnatmosphäre sowie einen sehr schönen Fernblick. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer mit dem Wunsch nach einem modernen und offenen Wohnkonzept.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, von denen eines direkten Zugang zum großzügigen Balkon bietet. Auch vom Wohn- und Essbereich aus ist der Balkon begehbar und lädt mit seinem Blick ins Grüne zum Entspannen und Verweilen ein. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Offenheit sowie den direkten Anschluss an die Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Das Tageslichtbad ist komfortabel gestaltet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein besonderes Highlight stellt das offene Galeriegeschoss dar, das sich ideal als Arbeitsbereich, Leseecke oder Rückzugsort eignet und der Wohnung ein modernes und luftiges Raumgefühl verleiht. Angrenzend an die Galerie befindet sich ein weiterer Raum mit Tageslicht, der nicht beheizt ist und sich hervorragend als großzügiger Abstell- oder Stauraum nutzen lässt.

Die Wohnung wurde kürzlich von einem Fachbetrieb frisch gestrichen und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein eigener Kellerraum sowie ein Stellplatz im Freien gehören ebenfalls zur Wohnung und runden das Angebot ab.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und einer besonderen Architektur. Der schöne Fernblick, das Galeriegeschoss sowie die attraktive Lage in Hennef machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus liegt ruhig und präsentiert sich in einem insgesamt gepflegten Zustand. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar und unterstreichen die Alltagstauglichkeit der Lage.

Der beschauliche Ortsteil Edgoven liegt am südlichen Rand von Hennef (Sieg) und präsentiert sich als ruhige, von Natur umgebene Wohnlage. Mit seiner dörflichen Struktur und der Nähe zu den umliegenden Wiesen und Feldern bietet Edgoven ein idyllisches Wohnambiente abseits des städtischen Trubels, ohne dabei auf eine hervorragende Anbindung und städtische Infrastruktur zu verzichten.

Die Verkehrsanbindung ist durch den Verkehrsverbund Rhein-Sieg (VRS) sichergestellt. Mehrere Haltestellen, wie beispielsweise "Am Bürgerberg, Hennef - Edgoven" oder "Edgoven Forellenweg", binden den Ortsteil direkt an das Hennefer Stadtzentrum und die umliegenden Gebiete an.

Der Bahnhof Hennef (Sieg) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Anbindung an die S-Bahn-Linie S12 sowie an Regionalbahnen, die eine schnelle Verbindung nach Köln und in die Region ermöglichen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist über die nahegelegene Bundesstraße 8 gegeben. Die Autobahnen A3 und A560 sind ebenfalls schnell erreichbar, was Pendlern eine gute Verbindung in die umliegenden Ballungszentren wie Bonn und Köln verschafft.

Edgoven selbst ist primär ein Wohngebiet. Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist jedoch durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Hennef gesichert. Hier finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Fachgeschäfte.

In Hennef-Zentrum gibt es ein vielfältiges Angebot an Schulen und Kindergärten. Das Freizeitangebot ist ebenfalls gut ausgebaut: Zahlreiche Sportvereine, Spielplätze und Parks sind leicht zugänglich.

Die unmittelbare Umgebung Edgovens ist von einer grünen Landschaft geprägt und lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Die Nähe zu den Flüssen Sieg, Hanfbach und Dürresbach sowie den umgebenden Wäldern sorgt für einen hohen Erholungswert. Die ruhige Wohnlage in Verbindung mit der Natur macht Edgoven zu einem attraktiven Standort für Familien und Naturliebhaber.



Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25024032 - 53773 Hennef

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)