

Hennef (Sieg)

# Charmanter Walmdachbungalow auf großem Grundstück mit traumhafter Aussicht

Objektnummer: 23406019



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 887 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

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

Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Auf einen Blick

Objektnummer	23406019	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 197,1 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	6	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1984	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	95.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.05.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Die Immobilie

**Capital**

— C —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 09/23



Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

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

Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert diesen attraktiven Walmdachbungalow mit Einliegerwohnung in einer beliebten Randlage von Hennef. Die Immobilie wurde im Jahr 1984 in Massivbauweise auf einem ca. 887 Quadratmeter großen Grundstück errichtet. Die solide Bauweise sorgt schon äußerlich für ein gepflegtes Erscheinungsbild. Durch die leichte Hanglage verfügt das Grundstück über eine traumhafte Aussicht ins Grüne. Das als Zweifamilienhaus konzipierte Haus bietet hohen Wohnkomfort auf drei Ebenen mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 197 Quadratmetern. Den Wohnmittelpunkt der Hauptwohnung bildet der große Wohn-Essbereich mit offener Küche, der sich über die gesamte Hauslänge streckt. Die Einbauküche ist mit Ihren weißen Hochglanzfronten und den modernen Einbaugeräten bereits im Kaufpreis enthalten. In liebevoller Handarbeit wurden hier verschiedene Spiegelmosaik-Steinchen und andere Dekorelemente an Wand und Decke angebracht. Die östlich ausgerichtete Terrasse bietet Ihnen einen traumhaften Blick über das gepflegte Sonnengrundstück und das gegenüberliegende Waldstück. Hier lassen sich gemütliche Abende mit Freunde und der Familie verbringen. Abgetrennt vom Wohn-Essbereich befinden sich zwei große Räume, die flexibel als Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden können. Dazwischen liegt ein großes Badezimmer mit einer Eckbadewanne, Dusche und einem WC. Eine Treppe führt ins Untergeschoss, wo sich ein Gästezimmer mit Tageslicht befindet. Vom Eingangsbereich mit Gäste-WC führt ein Treppenaufgang ins Dachgeschoss des Hauses, welches als großes Apartment mit Duschbad ausgebaut wurde und ebenfalls vielseitig nutzbar ist. Die Küchenanschlüsse sind noch vorhanden, sodass die obere Etage zu einer eigenen kleinen Wohneinheit umgewandelt werden kann. Im Untergeschoss befindet sich eine aus zwei Zimmern und Wannenbad bestehende Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Durch die großen und bodentiefen Fenster kann diese Einheit zum Beispiel als eigene Büroeinheit genutzt werden. In einem separaten Heizungsraum befindet sich die Ölheizung, welche Ende 2023 komplett erneuert wurde. Die neue Heizung wurde in dem Energieausweis noch nicht berücksichtigt. Unser Fazit: Das traumhafte Grundstück und die vielseitige Nutzungsmöglichkeit des Objektes sorgen für ein attraktives Angebot. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung.

Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Alles zum Standort

Hennef-Lanzenbach ist ein malerisches und idyllisches Stadtviertel, das sich im wunderschönen Hennef an der Sieg befindet. Diese charmante Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige und naturnahe Lage aus. Lanzenbach liegt eingebettet in eine reizvolle Landschaft mit sanften Hügeln und grünen Wiesen. Umgeben von Wäldern und weitläufigen Feldern bietet diese Gegend zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergänge. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, ansprechenden Wohnanlagen und liebevoll gestalteten Gärten. Hier findet man ein harmonisches und familiäres Umfeld, das zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Die Infrastruktur in Lanzenbach ist gut entwickelt. In der Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Geschäfte und Restaurants, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen sind gut erreichbar. Verkehrstechnisch ist Lanzenbach gut angebunden. Die Autobahn A560 und der Bahnhof Hennef ermöglichen eine schnelle und bequeme Anbindung an umliegende Städte wie Köln, Bonn und Siegburg. Zudem gibt es eine gute Busverbindung, die das Viertel mit dem Rest der Stadt verbindet. Insgesamt bietet Hennef-Lanzenbach eine ideale Mischung aus Naturverbundenheit, Ruhe und guter Erreichbarkeit. Es ist ein Ort, der sowohl für Naturliebhaber als auch für Pendler und Familien attraktiv ist.

Objektnummer: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 95.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 23406019 - 53773 Hennef (Sieg)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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