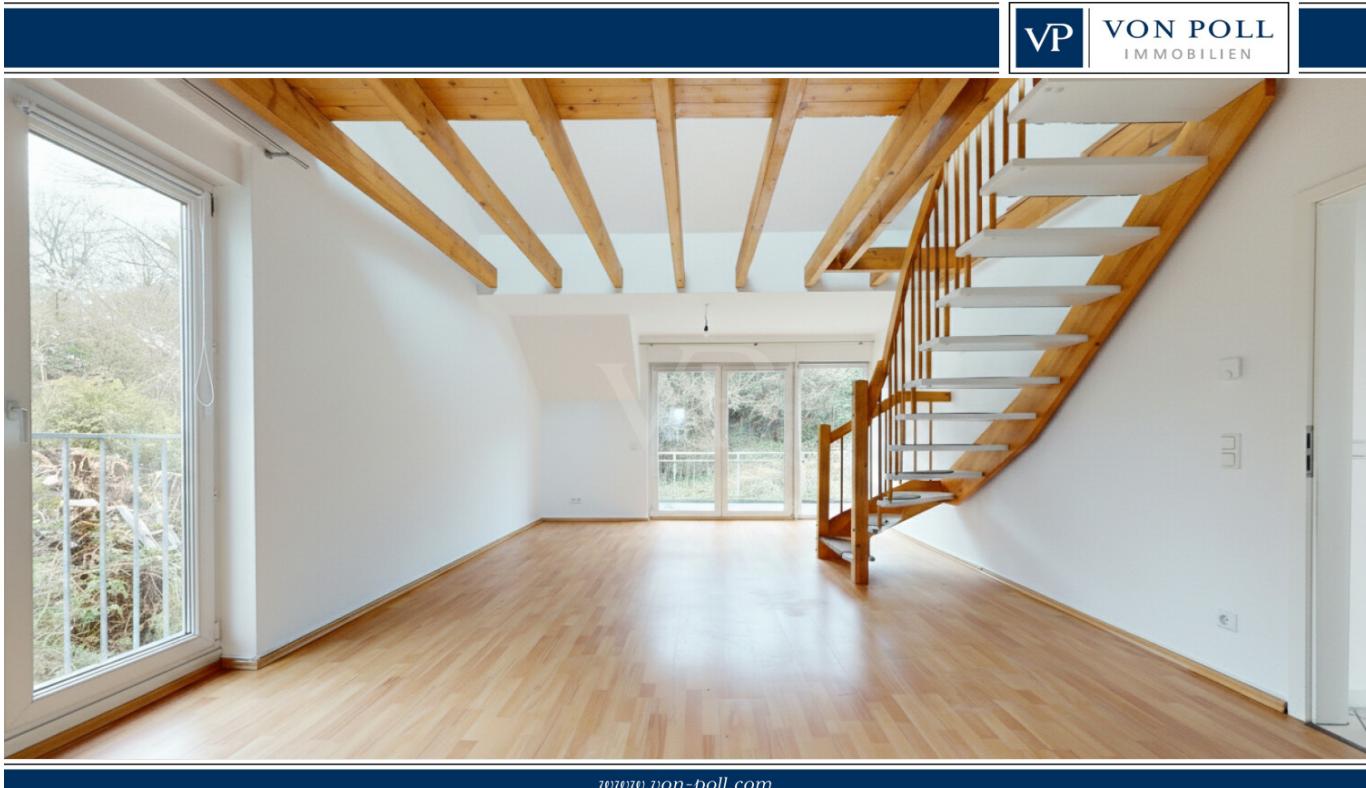


Hennef

## Attraktive Eigentumswohnung mit Galeriegeschoss und Fernblick in Hennef

**CODE DU BIEN: 25024032**



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

**PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25024032	Prix d'achat	299.000 EUR
Surface habitable	ca. 82 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1998	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

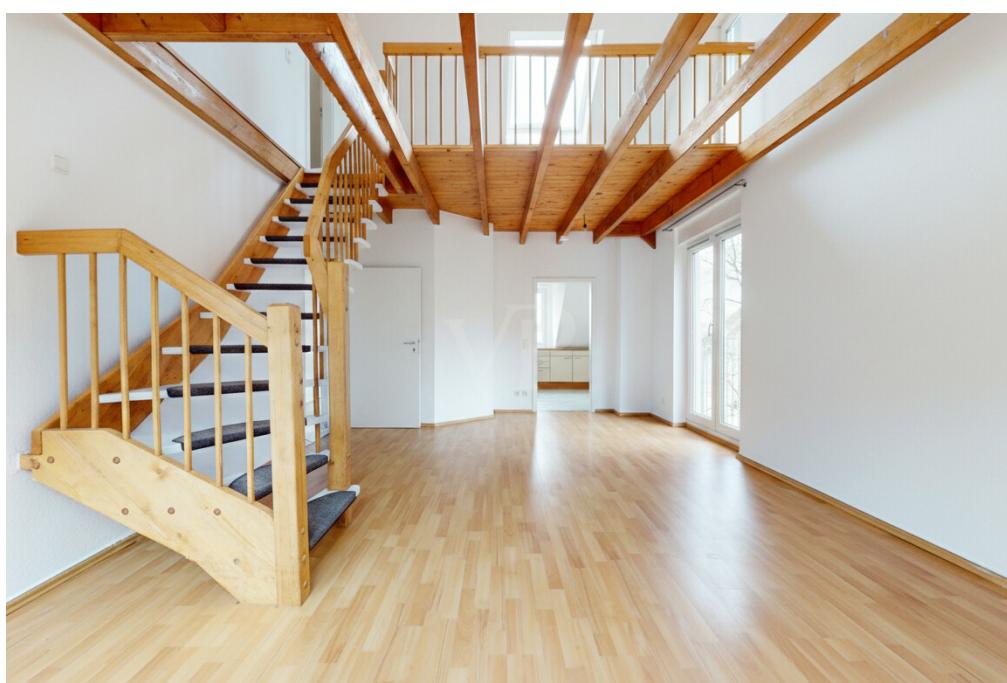
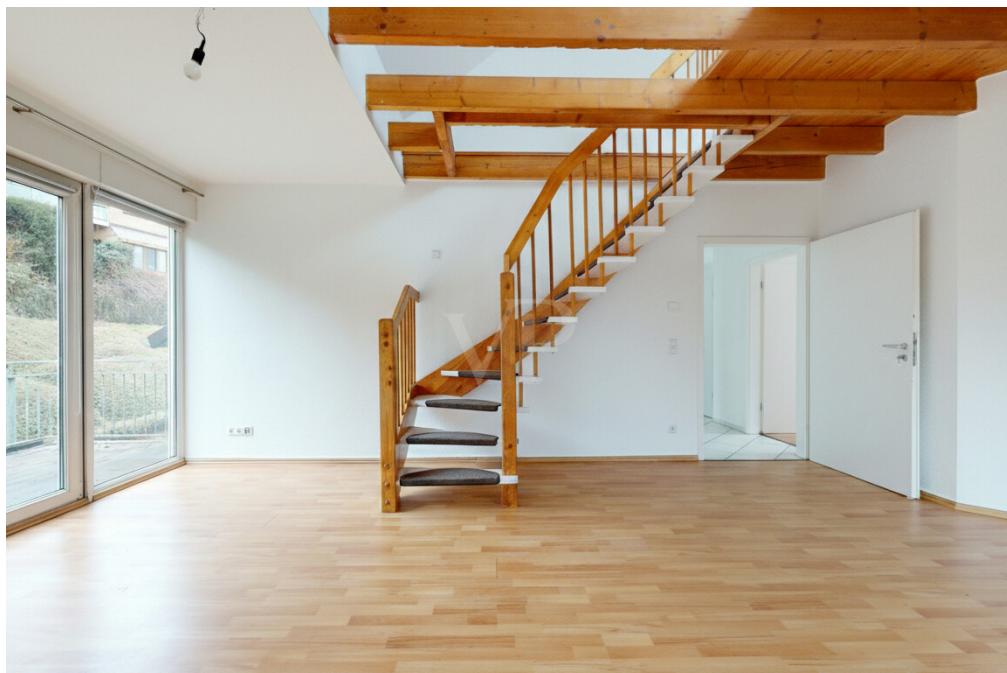
CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2035	Consommation finale d'énergie	115.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef

## La propriété



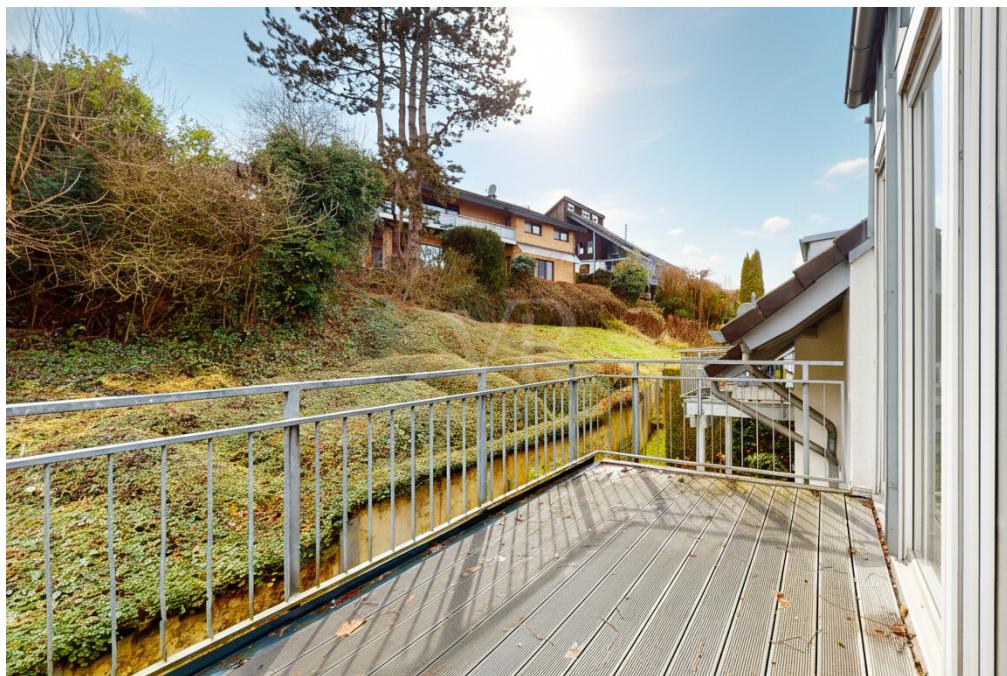
CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25024032 - 53773 Hennef**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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