Hennef – Heisterschoß

Einzigartiges Dreifamilienhaus mit traumhafter Panoramaaussicht

??????? ????????: 24406007

???? ??????: 895.000 EUR • ?????????: ca. 327 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 1.179 m²

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

?? ??? ?????

??????? ????????	24406007
?????????	ca. 327 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	3
????????	4
???? ??????????	1984
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	895.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.04.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	138.25 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1984

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

?? ???????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

?? ???????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

?? ???????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

?? ???????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

?? ???????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

?? ???????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

?? ???????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

?? ???????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

?? ???????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

?? ???????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

?? ???????

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

??? ????? ????????

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses gepflegte Dreifamilienhaus in direkter Feldrandlage von Hennef - Heisterschoß. Das Haus wurde 1984 in massiver Bauweise auf einem 1.179 Quadratmeter großen Grundstück errichtet und ist in drei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 327 Quadratmeter aufgeteilt.

Die Erdgeschosswohnung ist mit ca. 167 Quadratmetern die größte der drei Wohnungen und über einen separaten Eingang zu erreichen. Der offene Grundriss bietet viel Platz und lässt durch die große Galerie viel Licht in die Wohnung. Vom Essbereich gelangt man auf die nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse. Von hier aus hat man einen malerischen Blick über die Felder.
Im Untergeschoss des Hauses befindet sich der Wohnbereich. Ein großer Kamin sorgt hier an kalten Wintertagen für eine gemütliche Atmosphäre. Der Schlafbereich besteht aus einem großen Schlafzimmer, einer separaten Ankleide und einem angrenzenden Duschbad.

Die Maisonettewohnung im ersten Obergeschoss ist zusammen mit der dritten Wohnung über einen Seiteneingang des Hauses zu erreichen. Der Grundriss ersteckt sich dabei mit ca. 100 Quadratmeter auf zwei Etagen. Highlight dieser Wohnung ist der große Wohn-/Ess-/Kochbereich. Im Dachgeschoss des Hauses befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein repräsentatives Bad mit Weitblick.

Die dritte Wohnung ist offen gestaltet und erzielt derzeit eine Jahresnettokaltmiete von 7.200 €. Hier verteilen sich zwei Zimmer auf ca. 60 Quadratmeter. Auf dem nach Osten ausgerichteten Balkon lassen sich spektakuläre Sonnenaufgänge beobachten.

Das gesamte Objekt ist voll unterkellert. Der Keller ist sowohl von der Erdgeschosswohnung als auch von den beiden anderen Wohnungen aus zugänglich. Vor dem Haus befinden sich mehrere Parkplätze. Außerdem gehören eine große Doppelgarage sowie ein separater Grillplatz mit Terrassenbereich zum Angebot.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Sie werden begeistert sein!

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

????????????? ??? ???????

- Baujahr 1984
- Wohnfläche ca. 327 m²
- weitesgehend 2018 modernisiert
- 3 Wohneinheiten
- Gaszentralheizung aus 2015
- voll unterkellert
- Doppelgarage mit seperater Zufahrt
- Grillplatz mit eigener Terrasse
- Dach wurde 2020 neu beschichtet mit 10 Jahren Dichtheitsgarantie
- Neuer Fassaden- und Fensteranstrich

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

??? ??? ??? ??????????

Hennef-Heisterschoß ist ein malerisches Dorf in Nordrhein-Westfalen. Es liegt im Rhein-Sieg-Kreis, eingebettet in die sanften Hügel und grünen Wiesen des Siebengebirges. Der Ort zeichnet sich durch seine natürliche Schönheit und seine ruhige, ländliche Atmosphäre aus.

Der Ortskern von Hennef-Heisterschoß ist geprägt von traditionellen Fachwerkhäusern und gepflegten Vorgärten. Kleine, verwinkelte Gassen schlängeln sich zwischen den reizvollen Gebäuden hindurch und verleihen dem Ort einen idyllischen Charme. In der Ortsmitte befindet sich oft ein zentraler Platz, umgeben von alten Bäumen und historischen Gebäuden, der einen schönen Rahmen für gesellige Treffen und Veranstaltungen bietet.

Die Landschaft rund um Hennef-Heisterschoß lädt zu erholsamen Spaziergängen und Wanderungen ein. Dichte Wälder, duftende Wiesen und malerische Bachläufe prägen die Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Wanderwege schlängeln sich durch die Landschaft und bieten atemberaubende Ausblicke auf die umliegenden Täler und Berge.

Obwohl Hennef-Heisterschoß eine ruhige und abgeschiedene Atmosphäre bietet, sind alle notwendigen Annehmlichkeiten leicht zu erreichen. Geschäfte, Restaurants und andere Einrichtungen befinden sich in der Nähe und ermöglichen den Bewohnern ein komfortables Leben. Gleichzeitig ist die Nähe zu größeren Städten wie Köln und Bonn von Vorteil, da sie zusätzliche Möglichkeiten für Arbeit und Freizeit bieten.

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 138.25 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.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.

??????? ????????: 24406007 - 53773 Hennef – Heisterschoß

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com