

Hennef

Attraktive Eigentumswohnung mit Galeriegeschoss und Fernblick in Hennef

Codice oggetto: 25024032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25024032
Superficie netta	ca. 82 m²
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2035	Consumo finale di energia	115.13 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

La proprietà



Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

La proprietà



Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

La proprietà



Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

La proprietà



Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

La proprietà



Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

La proprietà



Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 115.13 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25024032 - 53773 Hennef

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com