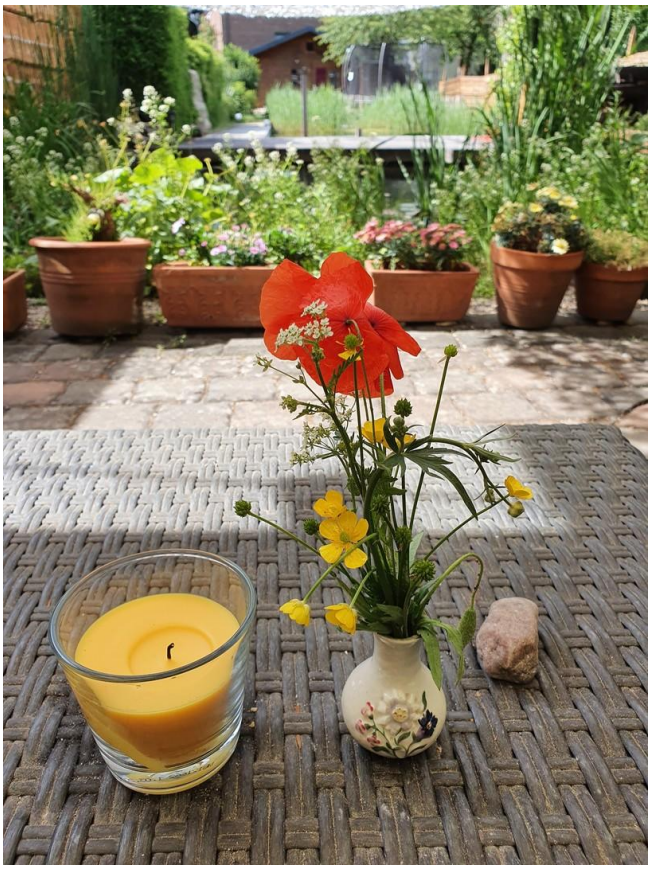
ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Einfamilienhaus in Hennef (Sieg)

Wohlfühloase Hennef-Geistingen



Objekt-Nr. OM-296975

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Mesenberg
Mobil: 0175 4334646

53773 Hennef (Sieg)
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	737,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	70,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Fachwerkhaus wurde 2003 um einen großzügigen Anbau in Holzbauweise erweitert und steht auf einem großen, herrlichen Sonnengrundstück. Ein enormer Freizeitwert entsteht durch den Naturschwimmteich. Die Ergänzung durch Garten, Fischteich und Gartenhaus macht das ganze zur Wohlfühloase. Durch die PV-Anlage, einem Grundofen in der Küche und die neue Gaszentralheizung ist der Energiebedarf trotz umfangreicher technischer Ausstattung sehr gering.

Im Haus sorgt die Mischung aus Holz und Fachwerk für ein gesundes Raumklima und eine heimelige Atmosphäre. Die Aufteilung ist besonders für kleine Familien geeignet. Im Erdgeschoß befinden sich neben einer großen geräumigen Küche ein Gäste-WC, Heizungs- und Vorratsraum sowie ein Wohnzimmer. Über die Küche verläuft eine komplett zu öffnende Terrassentüranlage und ermöglicht somit einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten. Hier genießen Sie dank der kompletten Verglasung auch an kühlen Tagen den Blick auf das weitläufige Grundstück und beiden Teichen.

Im Obergeschoß befinden sich 2 Kinderzimmer, wobei eins davon noch über eine Empore verfügt. Ein Schlafzimmer auf 2 Ebenen, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie ein Flur mit Einbauschränken und einem begehbaren Kleiderschrank runden diese Etage ab. Ebenfalls gelangt man über eine feste Holztreppe auf den begehbaren Dachboden.

Im Garten befindet sich ein Gartenhaus mit 3 weiteren Räumen sowie einer Empore, so dass kein Platzmangel aufkommen dürfte.

Die gesamte Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde stetig modernisiert.

Ausstattung

Die wichtigsten Daten im Überblick:

Objekt:Einfamilienhaus

Wohnfläche:170 qm (220 qm incl. Emporen)

Nutzfläche:70 qm

Baujahr:1900 Fachwerkhaus / 2003 Anbau

Kernsanierung: 1994

Zimmer:4 (2 mit Empore)

Badezimmer:1 mit Dusche und Wanne

Gäste-WC:1

Carport / Stellplätze:2

Grundstück: 737 qm

Beheizung:Kamin / Grundofen / Gaszentralheizung

Energieträger:Holz / Gas / Photovoltaik

Energieausweis:Energieverbrauch C (liegt vor)

Zustand:saniert, gepflegt

Kaufpreis:599.000,00 Euro

Provision: keine

Gutachterliche Stellungnahme:liegt vor (Wert über dem Kaufpreis)

Einbauküche: kann incl. aller Geräte übernommen werden, Preis VB

Besonderheiten:2 voneinander getrennte Teiche (1 Naturschwimmteich sowie 1 Koiteich)

zusätzliches Gartenhaus in der Größe eines Wochenendhauses

weitere wichtige Details:

•Gaszentralheizung neu 08/2023

•Anstrich Holzanbau Fassade inkl. aller roten Holzfensterläden 06/2022

•Schloss Schließsystem inkl. Reparatur Terassentür 01/2023

•Teichfilter neu 12/2022 Oase BioTec Screan Matic

•Geschirrspüler neu 02/2023 (interessant bei Küchenübernahme)

•Holzsystem für Waschmaschine und Trockner (Schreineranfertigung) im Gäste-WC (Rückbau zur Dusche problemlos möglich)

•Schamottstein im Holzofen im Wohnzimmer neu 2020

•Grundofen Küche inkl. Anschluss an den Heizungsboiler für warmes Wasser

•Grundofen Küche - neues Bausystem 09/2022 (noch nicht eingebaut, da es nach Ofenbauer bis jetzt noch nicht notwendig war)

•PV-Anlage 08/2020 (kompletter Austausch der Speicherbatterien der PV-Anlage ca. im Sommer 2024 geplant)

•Heizstab PV-Anlage zum Wasserspeicher Heizung 09/2022

•Fenster Altbau 1994

•Dach inkl. Dämmung 2003

Fußboden:
Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

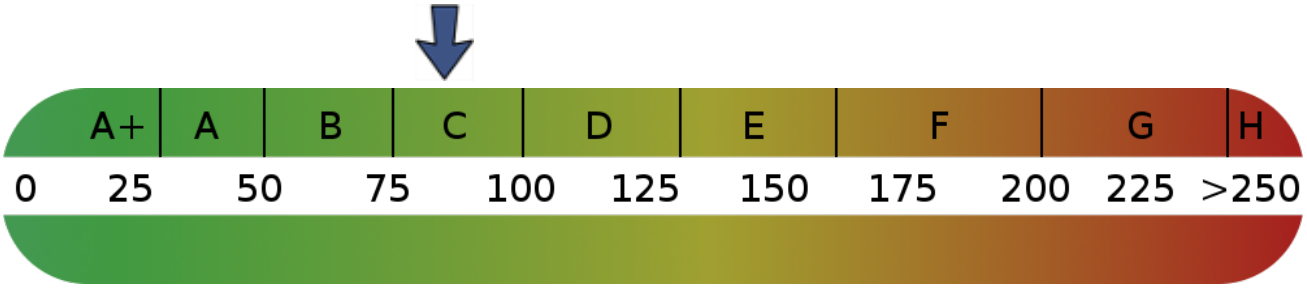
Hennef-Geistingen zählt zur gehobenen Wohnlage. Fußläufig sind Sie schnell im Geistinger Wald mit angrenzendem Golfplatz und Kletterpark sowie im Kurpark mit Minigolfanlage und Wildgehege. Genauso schnell erreichen Sie fußläufig alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bäcker, Metzgerei, Post), Apotheke, Ärzte, Gastronomie, Sparkasse, Kindertagesstätte und eine Grundschule. Von Ihrem neuen Zuhause ist die Bushaltestelle mit direkter Anbindung nach Siegburg oder zum Zentrum von Hennef in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Autobahn erreichen Sie in 5 Fahrminuten.

Nur wenige Busstationen entfernt befinden sich weiterführende Schulen, eine Musikschule, weitere Kindertagesstätten, Grundschulen, ein Kino, und den Stadtkern mit vielen Geschäften. Im Stadtkern können Sie über den Bahnhof mit der Regionalbahn in 25 Minuten und mit einer der S-Bahnen in 35 Minuten am Kölner Hauptbahnhof sein. Hennef verfügt über Sportvereine, Kulturveranstaltungen, Karnevalsvereine und vieles mehr.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

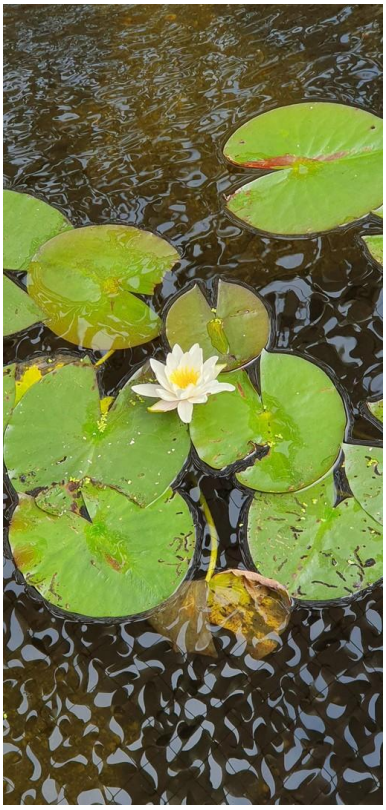
Fischteich

Exposé - Galerie

Eingang

Schwimmteich

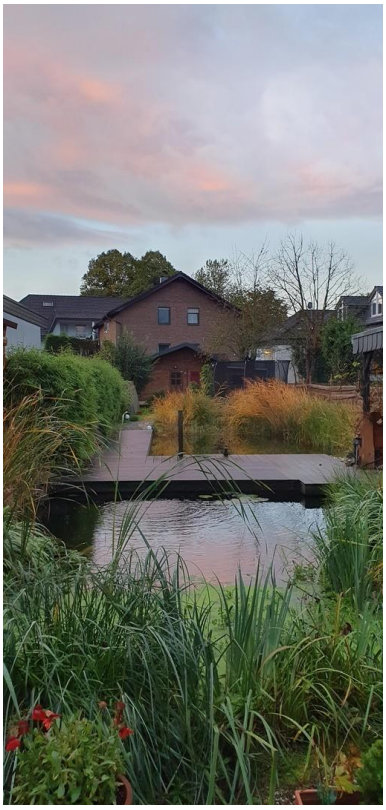
Exposé - Galerie



Fischteich

Haus Vorderansicht

Exposé - Galerie

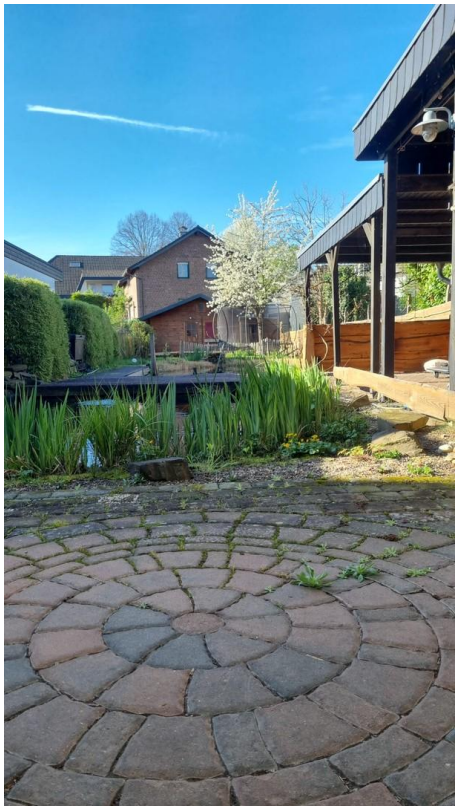


Blick von der Terasse

Blick Rückseite Haus

Exposé - Galerie

Einfahrt



Terasse

Grundofen Küche

Küche

Exposé - Galerie

Wohnzimmer mit Kamin

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Kinderzimmer 1

Empore Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

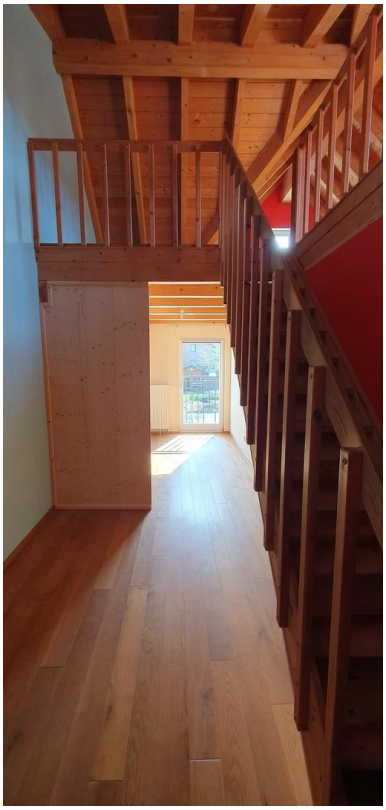
Kinderzimmer Holzanbau

Bad

Bad OG

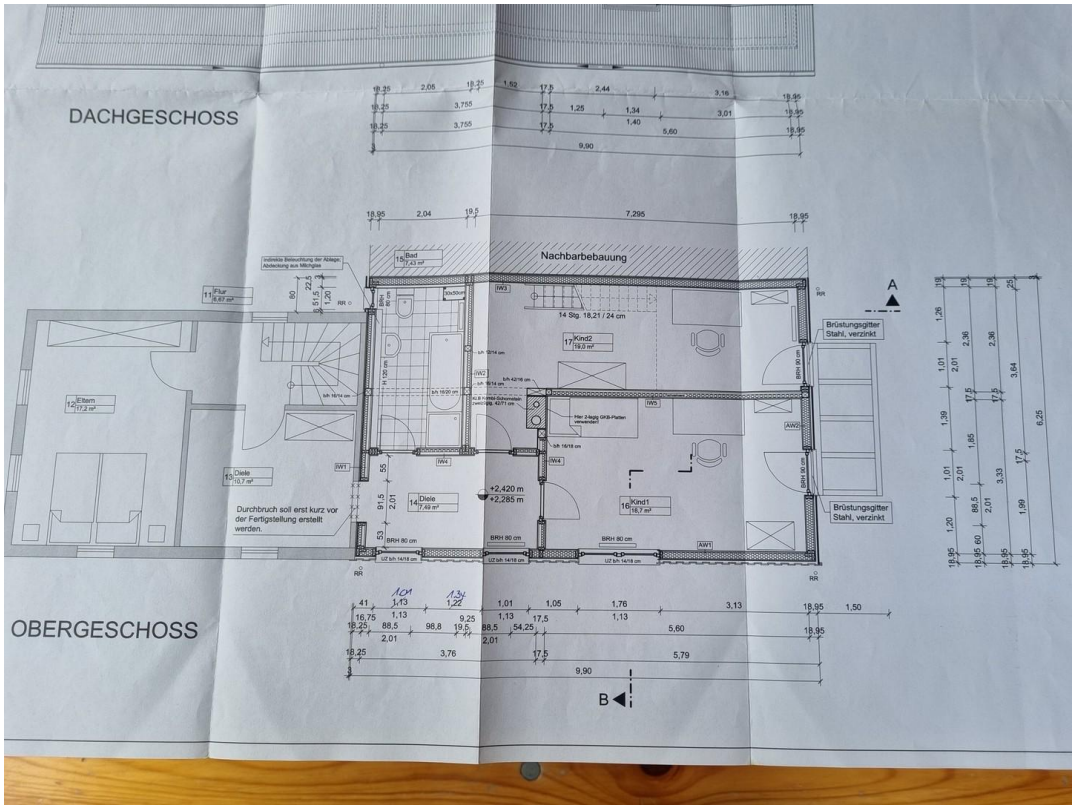
Exposé - Galerie

Schlafzimmer Empore

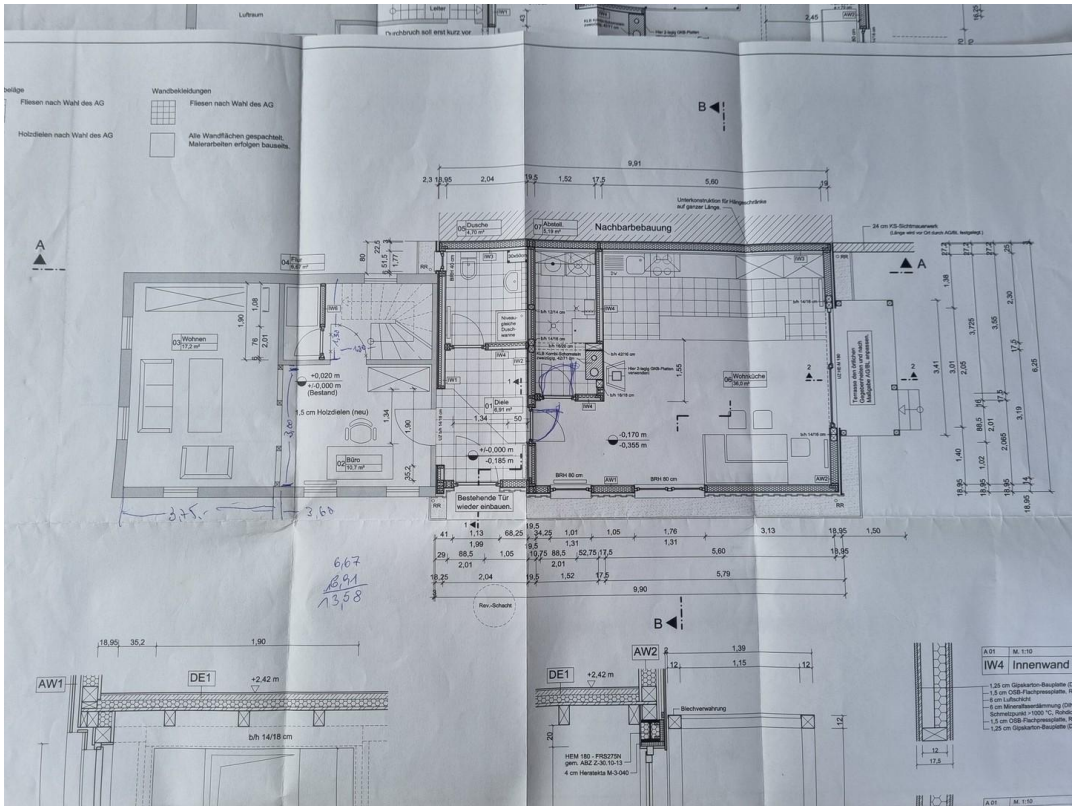


Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Flächenmaß OG



Flächenmaß EG