

Exposé

Zweifamilienhaus in Hennef

Traumhaft schön und universell nutzbar
Zweifamilienhaus in Hennef-Allner < inkl. neue Heizung!



Objekt-Nr. **OM-272000**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Konstantin Karachanski
Telefon: 02241 2619779
Mobil: 0176 70458541

Stillbungert 3
53773 Hennef
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	580,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	239,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	149,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Juwel der Vielseitigkeit in Bezug auf Wohnkomfort & Design!

Mit Leidenschaft erworben und im Jahr 2023 liebevoll renoviert, steht unser eigenes Haus nun zum Verkauf ♥. Bedingt durch drastisch veränderte Umstände müssen wir uns leider von diesem einzigartigen Anwesen trennen.

Stellen Sie sich vor, eine Tasse Kaffee oder ein Glas Wein auf Ihrer eigenen Terrasse oder Ihrem Balkon zu genießen, umgeben von der malerischen Natur des Allner-Sees und dem Blick ins Grüne! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Dieses großzügige Zweifamilienhaus erstreckt sich über zwei separate Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss und bietet eine Gesamtfläche von etwa 349 m². Jede Einheit begeistert mit geräumigen, lichtdurchfluteten 3 Zimmern, neu gestaltete, modernen Badezimmern, großzügigen Eingangsbereichen, Abstellräumen, einer geräumigen Terrasse, weitläufigen Balkonen, einem Waschraum und einem voll ausgebauten Kellergeschoss.

Die Teilung für die beiden Wohneinheiten liegt bereits vor.

Ein besonderes Highlight sind die separaten Eingänge zu jeder Einheit! Das Zweifamilienhaus verfügt außerdem über ein gepflegtes, grünes Grundstück von ca. 142 m², eine renovierte Garage für zwei Autos und zwei Stellplätze.

Die durchdachte Aufteilung macht dieses Haus zu einem wahren „Multitalent“ in der Welt der Immobilien. Es eignet sich ideal für eine kinderreiche Großfamilie oder als Mehrgenerationenhaus, in dem die gesamte Familie zwar unter einem Dach lebt, aber dennoch separat wohnt.

Alternativ kann die frisch renovierte, stilvoll eingerichtete und bezugsfertige Wohnung im Obergeschoss zu attraktiven Konditionen vermietet werden (z.B. über Airbnb/Booking oder als Ferienwohnung). Auf diese Weise können Sie die monatlichen Raten Ihres Immobilienkredits bequem abzahlen, ohne das Familienbudget zu überstrapazieren.

NEUGIERIG?! Dann nehmen Sie Kontakt mit uns auf...

Ausstattung

Diese Immobilie bietet eine Fülle von Highlights und Annehmlichkeiten, die sie zu einer äußerst attraktiven Investition machen:

Sofortiger Einzug ohne zusätzliche Investitionen in beide Wohneinheiten möglich.

Teilungserklärung für zwei Wohneinheiten vorhanden, was Flexibilität und Unabhängigkeit ermöglicht.

Die Erdgeschoss-Wohneinheit, bestehend aus 3 Zimmern und 118 m², ist derzeit vermietet und generiert eine Kaltmiete von 1.440,00 € durch einen befristeten Kurzzeitmietvertrag.

Die im Obergeschoss gelegene Wohneinheit, ebenfalls mit 3 Zimmern und 120 m², wurde kürzlich komplett saniert und 2023 frisch renoviert. Sie ist vollständig möbliert und mit hochwertigen Möbeln ausgestattet.

Im Preis inbegriffen ist eine neue moderne Heizungsanlage, die den Wohnkomfort steigert und langfristige Energieeinsparungen ermöglicht.

Das Grundstück von etwa 142 m², plus die umliegenden Flächen, bietet grüne Oasen und Rückzugsorte.

Neu gestaltete Badezimmer im gesamten Haus tragen zu einem modernen und komfortablen Wohngefühl bei.

Ein großer Vollkeller, gemäß Teilungserklärung für zwei Wohneinheiten aufgeteilt, bietet zusätzlichen Stauraum oder Entfaltungsmöglichkeiten.

Genießen Sie den Blick ins Grüne von einem großen Balkon und einer geräumigen Terrasse.

Die im Jahr 2023 renovierte Garage bietet Platz für 2 Autos und verfügt über moderne Garagentore.

Zwei Stellplätze vor dem Haus bieten zusätzliche Bequemlichkeit.

Die attraktive und ruhige Lage ermöglicht einen schnellen Zugang zum Allner See in nur 5 Gehminuten.

Die Nutzung als Ferienwohnungen ist möglich, was zusätzliche Einnahmequellen schafft.

✂ Provisionsfrei - eine kostengünstige Möglichkeit, diese einzigartige Immobilie zu erwerben.

Und vieles mehr! Ein umfangreiches Angebot an Annehmlichkeiten und Details macht dieses Objekt zu einer lohnenden Investition.

! Beachten Sie, dass der Preis bereits alle Möbel im Obergeschoss, inklusive hochwertiger Einbauküche, sowie italienische Gemälde umfasst. Die Möglichkeit, nicht gewünschte Einrichtungsgegenstände zu entfernen, bleibt erhalten, ohne den Preis zu beeinflussen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

! Erleben Sie Exklusivität bei einer persönlichen Besichtigung!

Wir laden Sie herzlich ein, die Faszination dieser Immobilie selbst zu erleben. Vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Besichtigungstermin, um sich von den einzigartigen Vorzügen zu überzeugen. Nutzen Sie dazu bitte unser Kontaktformular.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Mit herzlichen Grüßen ♥

Konstantin Karachanski

Lage

Genießen Sie das Privileg, an einem Ort zu leben, der nicht nur als Urlaubsziel bekannt ist!

Dieses beeindruckende Zweifamilienhaus befindet sich in Allner, einem malerischen Stadtteil von Hennef (Sieg). Die Lage ist schlichtweg herausragend!

Auf der einen Seite bietet sie idyllische Flüsse, weitläufige Wiesen, ausgedehnte Waldgebiete und den einladenden Allner See, perfekt für Momente der Naturverbundenheit.

Auf der anderen Seite sind sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, von Einkaufsläden über gemütliche Cafés und Restaurants bis hin zu medizinischer Versorgung, Schulen und Kindergärten, innerhalb von 5-10 Fahrminuten erreichbar.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung gewährleistet zudem eine stressfreie Anfahrt zu benachbarten Ortschaften wie Sieg und Bröl sowie zur nahegelegenen Stadt Bonn.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Garten

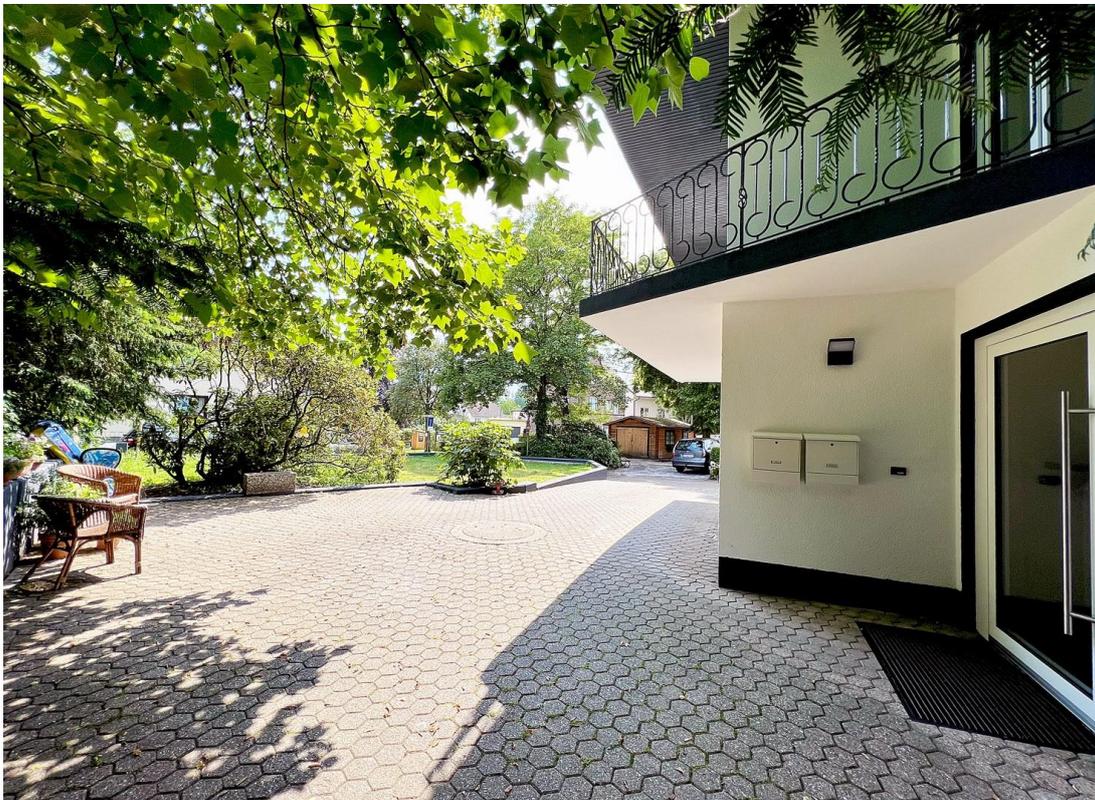


Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppenhaus

Exposé - Galerie

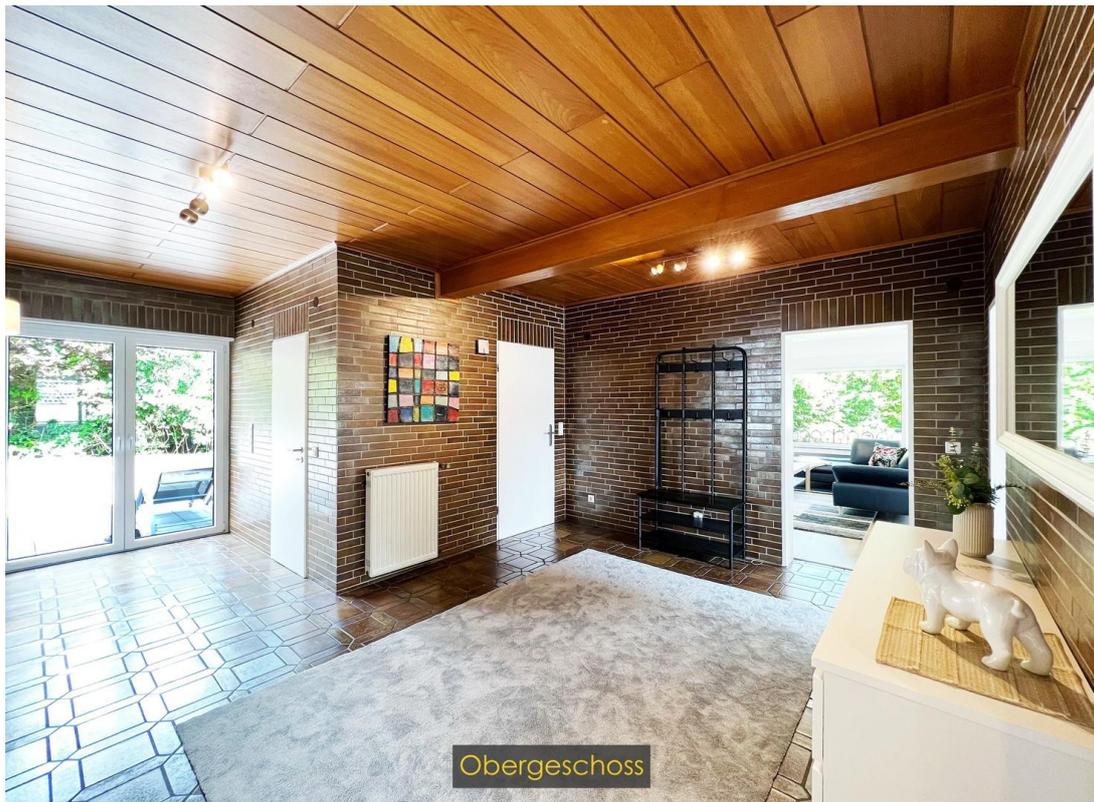


Treppenhaus



Entree OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss

Entree OG



Obergeschoss

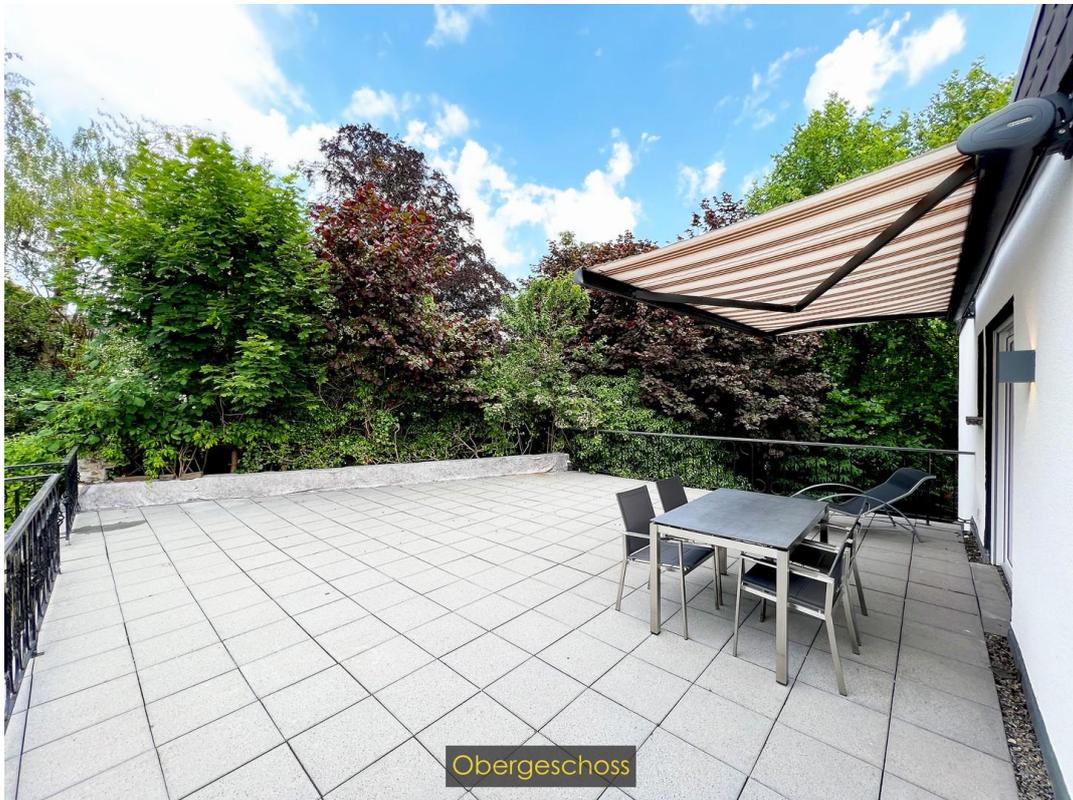
Entree OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss

Terrasse OG



Obergeschoss

Terrasse OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss

Terrasse OG



Obergeschoss

Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss

Wohnzimmer OG



Obergeschoss

Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Essbereich OG



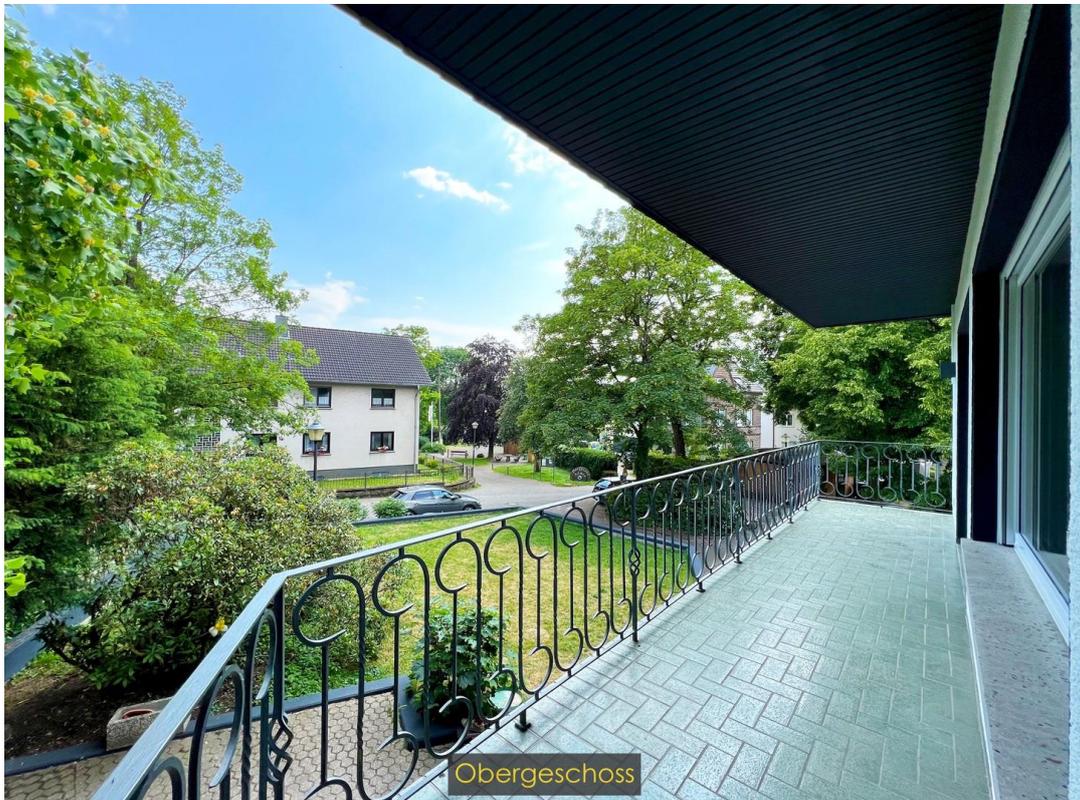
Essbereich OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss

Balkon OG



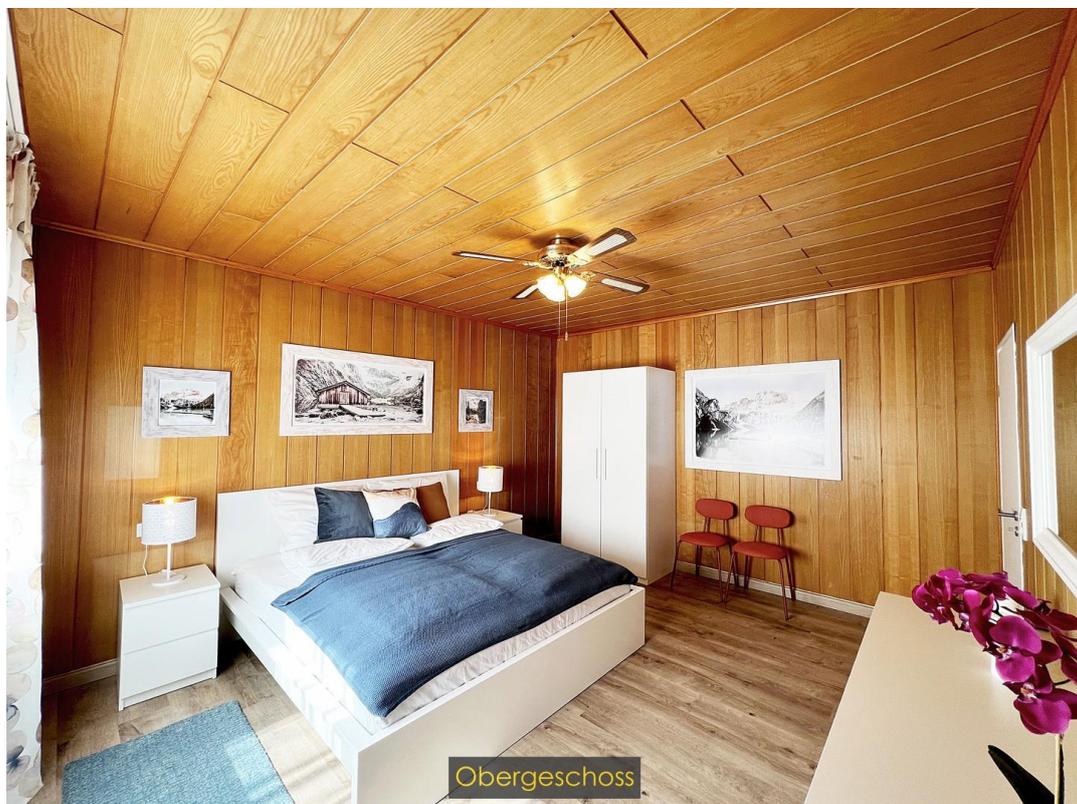
Obergeschoss

Balkon OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss

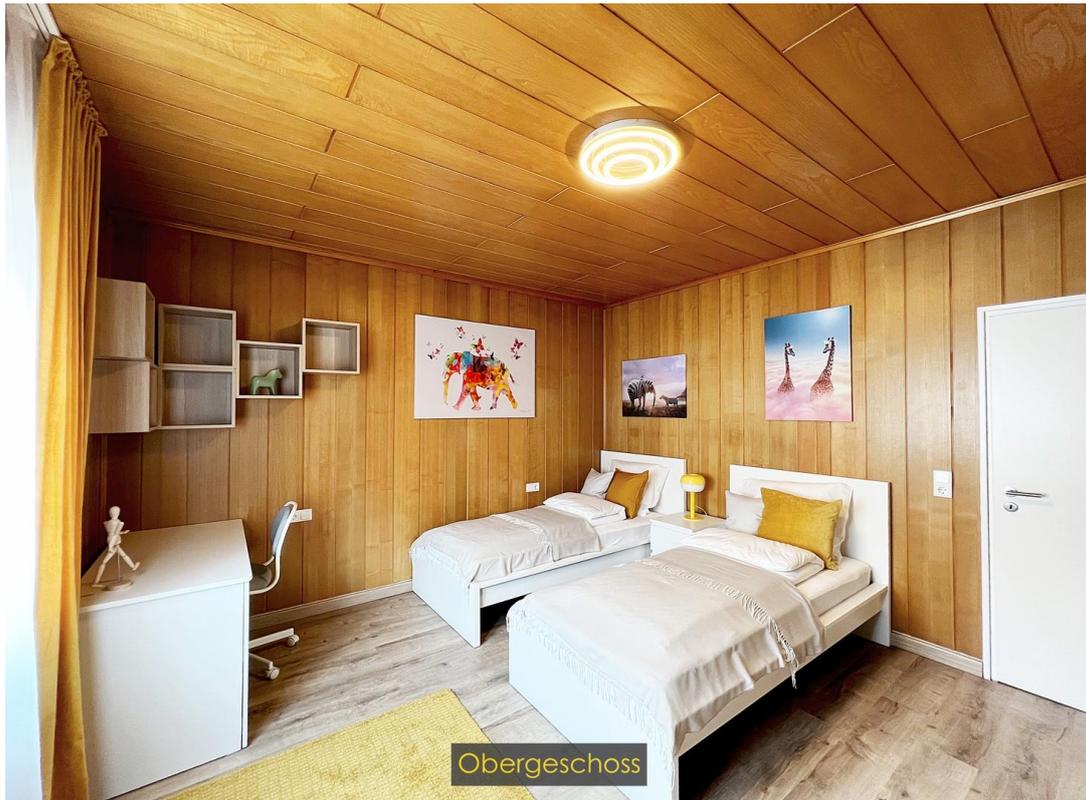
Schlafzimmer OG



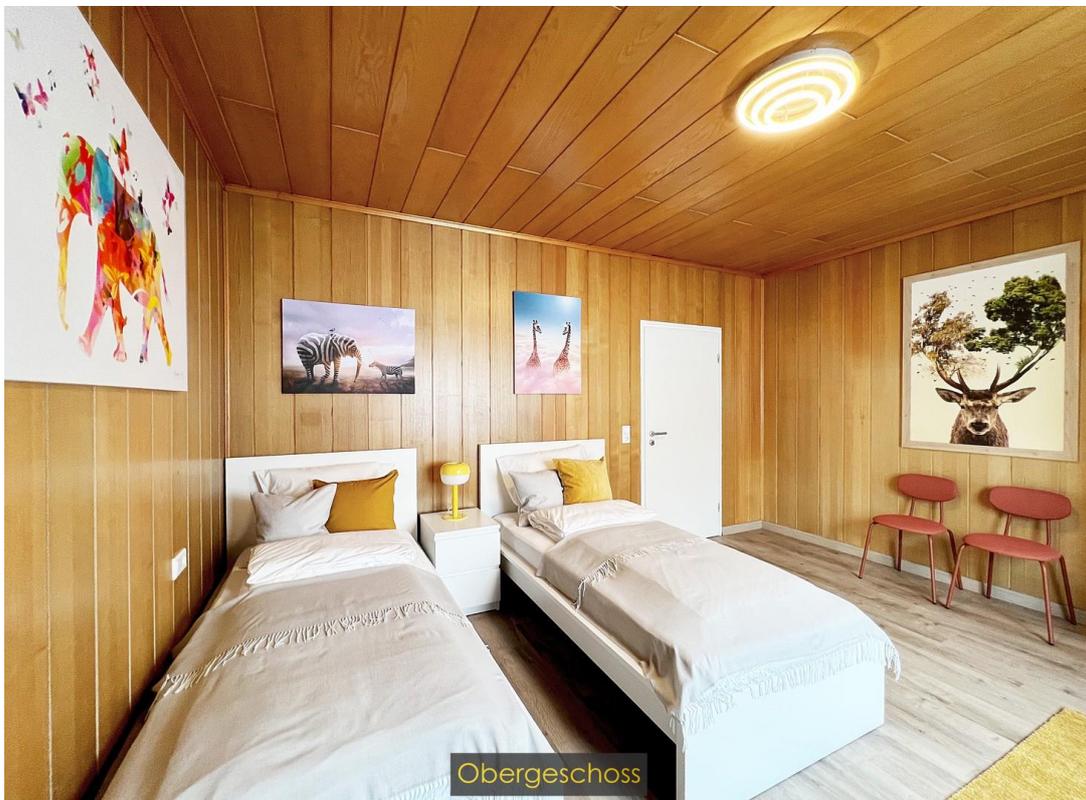
Obergeschoss

Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss

Küche OG



Obergeschoss

Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss

Badezimmer OG



Obergeschoss

Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Obergeschoss
Badezimmer OG



Erdgeschoss
Entrée EG

Exposé - Galerie



Entrée EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG

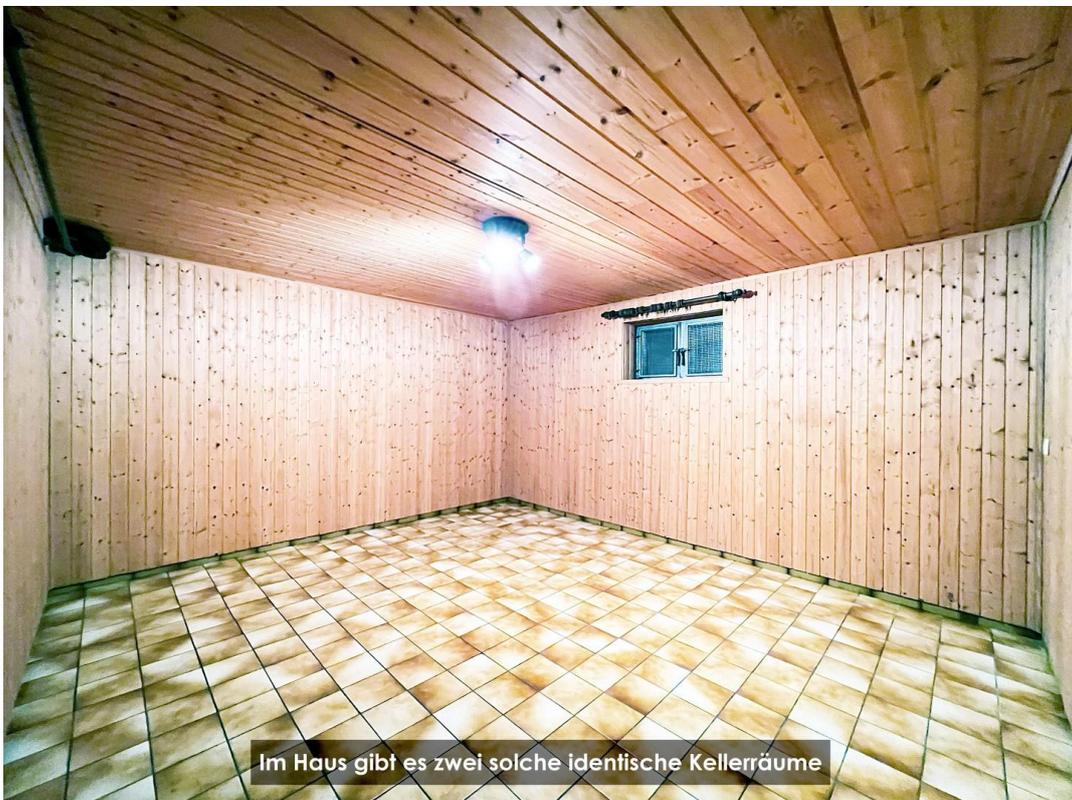


Küche EG

Exposé - Galerie



Waschraum EG



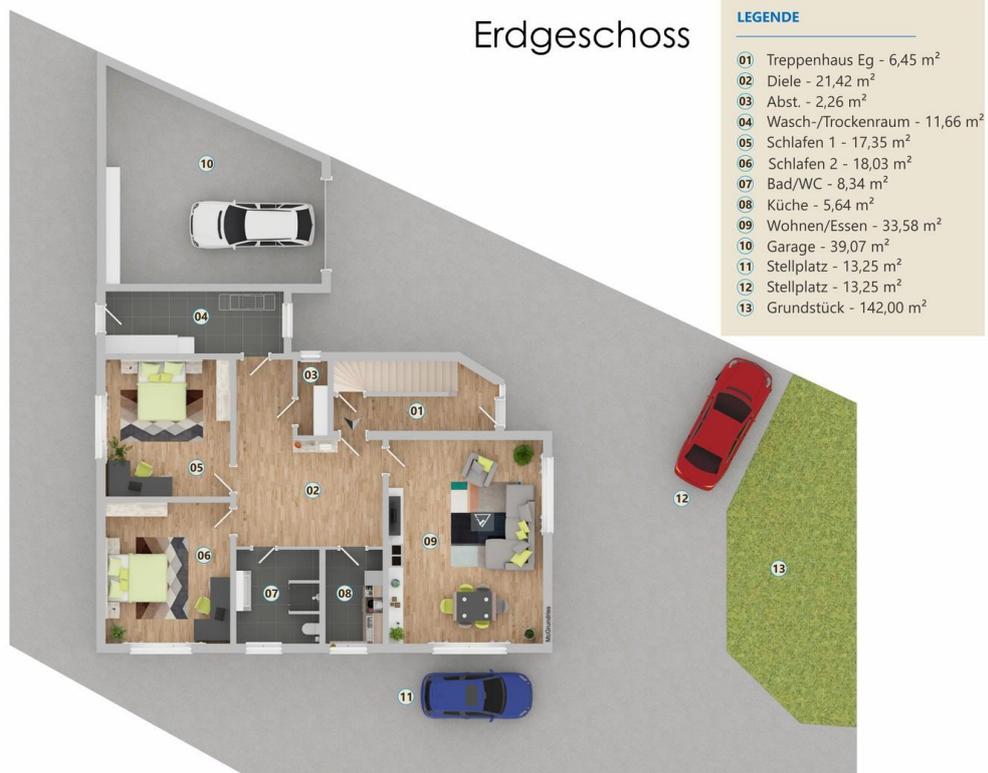
Keller x2

Exposé - Galerie



Garage für 2 Autos

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

LEGENDE

01	Diele - 21,42 m ²
02	Abst. - 2,26 m ²
03	Treppenhaus - 6,68 m ²
04	Wohnen/Essen - 33,58 m ²
05	Küche - 5,64 m ²
06	Bad/WC - 8,34 m ²
07	Schlafen II - 18,03 m ²
08	Schlafen I - 17,35 m ²
09	Balkon II - 7,54 m ²
10	Balkon I - 6,61 m ²



Obergeschoss