

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hennef

### Einfamilienhaus freistehend mit schönem Grundstück und Möglichkeit zur weiteren Bebauung



Objekt-Nr. OM-409269

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
Walter Schönherr

Stoßdorfer Straße 36  
53773 Hennef  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.136,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5 Zimmern bietet viel Platz für Familien. Das Haus verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Untergeschoss, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Gäste-WC im Obergeschoss sowie je 1 Badezimmer im Erdgeschoss und im Obergeschoss erhöhen den Komfort. Das Haus wird am 13.11.2025 bezugsfrei. Eine Garage ist vorhanden und die normale Innenausstattung lässt Raum für individuelle Gestaltungswünsche. Das Grundstück umfasst ca. 1136 m<sup>2</sup> und bietet Potenzial für Gartenliebhaber.

Das freistehende Wohnhaus wurde im Jahr 1955, in konventioneller Bauweise (24 cm Bims und verputzen) auf einem 1.136 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.

Das Objekt wurde 2-geschossig ausgeführt und ist voll unterkellert.

Der Dachboden wurde teilweise ausgebaut und bietet eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> (z.B. als Hobbyraum).

Auf dem Grundstück wurde im Jahr 1956 ein Gartenhaus ebenfalls in massiver Bauweise und einer Nutzfläche von ca. 11 m<sup>2</sup> erstellt. Die Nutzung als Hobbyraum oder Werkstatt ist denkbar.

Zum Wohnhaus gehört auch eine im Jahr 1970 erbaute Einzelgarage.

Vor der Garage sind 1-2 PKW- Stellplätze vorhanden.

Im Jahr 1980 wurde das Haus mit Klinkersteinen (5 cm) verklinkert.

Die Kunststofffenster sind doppelverglast.

Im Erdgeschoß gibt es 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer und einen Vorratsraum.

Im Obergeschoß gibt es 3 Zimmer, 1 älteres Badezimmer und eine Gästetoilette.

Das Treppenhaus wurde mit einem Marmorboden ausgeführt.

In den Jahren 2005 und 2016, wurde das Haus teilweise saniert.

Zu den Maßnahmen gehören u.A.:

Erneuerung des Badezimmers im Erdgeschoß.

Erneuerung der Wasserleitungen im Keller und Erdgeschoß.

Erneuerung der Innentüren (teilweise) der Haustür und der Terrassentür mit einbruchshemmendem Sicherheitsglas.

Isolierung und Ausbau des Dachgeschosses im Teilbereich.

Erneuerung des Garagendachs.

Im Jahr 2019 wurde eine neue Einbauküche eingebaut.

## Ausstattung

Laminatböden in den Zimmern und Marmor im Treppenhaus bzw. im Eingangsbereich.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Hennef (Sieg) ist eine Stadt im Rhein-Sieg-Kreis mit guter Infrastruktur. Die Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an das überregionale Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden und tragen zu einem angenehmen Wohnumfeld bei.

Das eingezäunte zum Haus gehörende Grundstück, ist auf Grund seiner Größe (1.136 m<sup>2</sup>) und Lage vielseitig nutzbar.

Im hinteren Bereich ist das Grundstück, über eine vorhandene Zuwegung erschließbar und könnte unter Berücksichtigung von

§ 34 Bau GB zusätzlich bebaut werden.

Aktuell ist das Grundstück in Teilbereichen als Grasfläche ausgeführt und mit Obst,- und Nadelbäumen bepflanzt.

Nicht nur das Grundstück, sondern auch die Umgebung im Nahbereich, ist ideal für Familien mit Kindern und Haustieren bzw. zur Freizeitgestaltung.

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, sind fußläufig zu erreichen. Flughäfen, ÖPNV und Autobahnanbindungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Die Erreichbarkeit der Ballungszentren und Flughäfen Köln-Bonn, Düsseldorf und Frankfurt sind durch die günstigen Verkehrsanbindungen an die Autobahnen A 3 (4 km) und A 560

(2 km) ideal auch für Berufspendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	245,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Einfahrt



# Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten



Hausansicht Eingangstüre



Garten



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad Erdgeschoß



Bad Erdgeschoß



# Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoß



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoß



Dachgeschoß

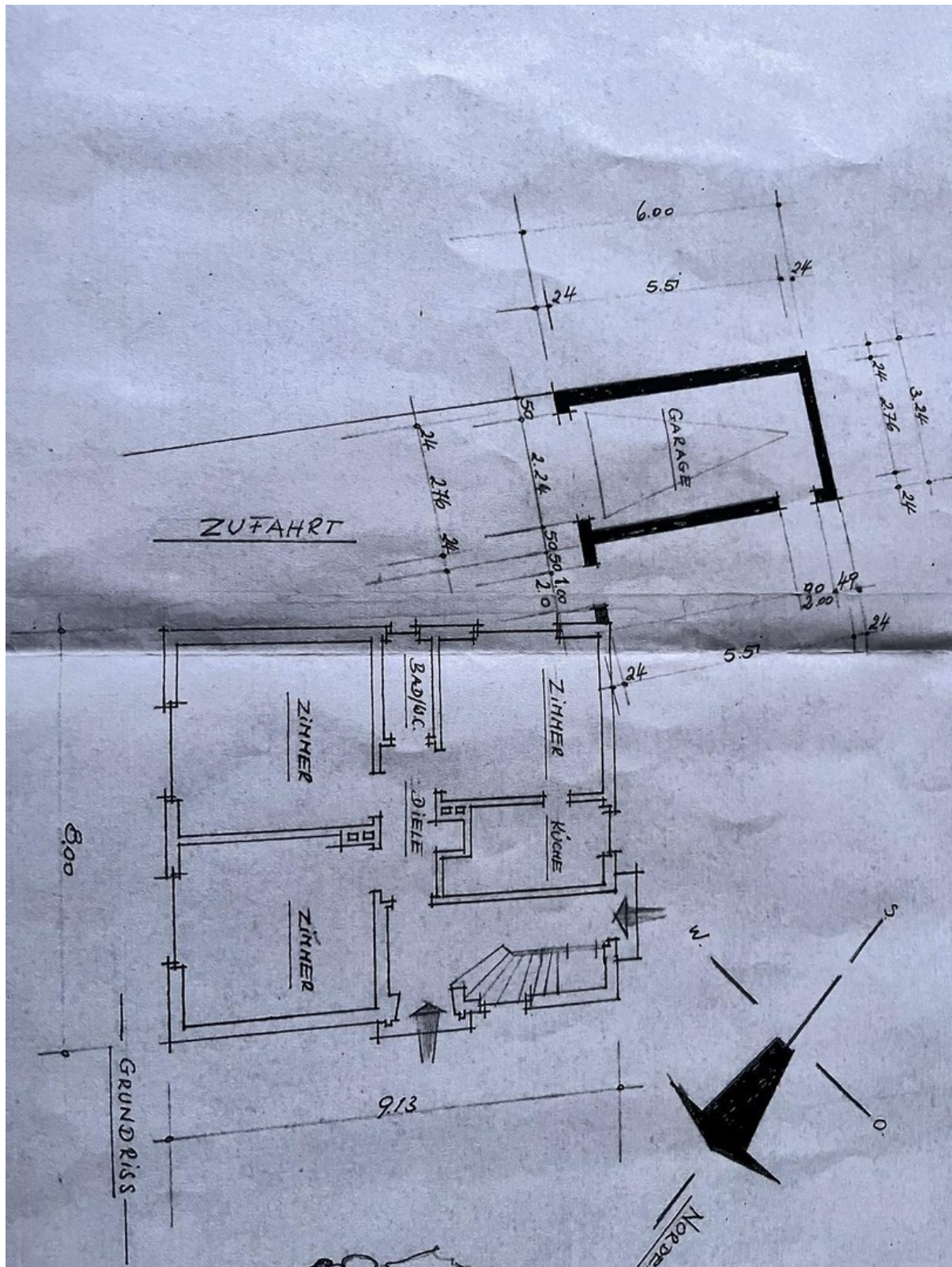
# Exposé - Galerie



Zimmer



# Exposé - Grundrisse



Grundriss