

Exposé

Maisonette in Hennef

**Seltene Maisonette mit eigenem Eingang | Loftcharakter
| 3 Terrassen bzw. Balkonen | Top-Lage Hennef**



Objekt-Nr. OM-456933

Maisonette

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Müllerke

Obere Siegstraße 25c
53773 Hennef
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	319 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit eigenem Hauseingang bietet ein seltenes „Haus-im-Haus“-Wohngefühl im begehrten Loftstil – vereint das Wohngefühl eines eigenen Hauses mit den Vorteilen einer Eigentumswohnung. Durch umfangreiche Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie heute in einem nahezu neuwertigen Zustand ohne typischen Sanierungsstau.

Durch den separaten Hauseingang entsteht ein seltenes „Haus-im-Haus“-Konzept, das sich deutlich von klassischen Wohnungen abhebt und am Markt nur selten verfügbar ist.

Besonders attraktiv: Verkauf direkt vom Eigentümer – für den Käufer provisionsfrei und damit ein spürbarer finanzieller Vorteil.

Die Immobilie erstreckt sich über die 2. und 3. Etage und überzeugt durch ihren offenen Charakter im Loftstil, verbunden mit einer klaren, funktionalen Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight ist die stilvolle Teakholz-Wendeltreppe, die beide Ebenen elegant verbindet und dem Wohnraum eine individuelle, hochwertige Note verleiht.

Mit insgesamt drei Terrassen/Balkonen sowie einem französischen Balkon bietet die Wohnung außergewöhnlich viel Außenfläche – ein echter Mehrwert, der in dieser Form selten zu finden ist.

➔ Besonders attraktiv:

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer und ist für den Käufer provisionsfrei. Dies reduziert die Erwerbsnebenkosten erheblich und schafft zusätzlichen finanziellen Spielraum beim Kaufpreis.

Objektdaten & Rahmenbedingungen

Baujahr: 1992

Erwerb durch aktuelle Eigentümer: 08/2016

Verkauf geplant zum: 01.09.2026

Energieausweis: 22.07.2017, Gasheizung

Vollständige Protokolle der Eigentümergemeinschaft seit 2012 vorhanden

Teilweise ursprüngliche Bauunterlagen verfügbar

Hausverwaltung: etablierter, langjähriger Anbieter aus Sankt Augustin

➔ Wichtiger Pluspunkt:

Transparente und vollständige Dokumentation

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2016 umfassend modernisiert und seitdem kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt.

Dadurch präsentiert sie sich heute in einem Zustand, der sich deutlich vom Baujahr abhebt und ein zeitgemäßes, nahezu neuwertiges Wohngefühl vermittelt.

Modernisierungen im Überblick:

Komplett neues Badezimmer (2016)

Hochwertige Vinylböden (2016)

Glatt verputzte, weiße Wände (2016)

Neue Heizkörper (2016)

Teakholz-Wendeltreppe aufwendig aufgearbeitet (2016)

Neue Innentür zum Badezimmer (2016)

Neues Vordach (2016)

Weitere Investitionen:

Haustür und französischer Balkon erneuert (2014)

Balkontüren ersetzt (2019)

Alle Fenster erneuert (2024)

Vorbau-Rollladenkasten im Wohnzimmer (2025)

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

Fensterbänke aus Marmor

Eigener Stellplatz direkt vor dem Objekt

Kellerraum

Zugang zur externen Feuerrettungstreppe

➔ Fazit Zustand:

Nahezu keine kurzfristigen Investitionsrisiken – ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad

Sonstiges

Vermietungssituation (attraktiv für Kapitalanleger)

Die Wohnung ist seit dem 01.01.2019 zuverlässig vermietet. Sehr gepflegtes Mietverhältnis

Solvente, langfristig orientierte Mieterin.

Keine bekannten Zahlungsstörungen oder Wechsel

➔ Fazit:

Stabile Einnahmen, hohe Planungssicherheit und keine kurzfristigen Instandhaltungsrisiken.

Besondere Stärken der Immobilie

✓ Seltenes „Haus-im-Haus“-Konzept mit eigenem Eingang

✓ Deutlich vom Standard abweichender Wohncharakter

✓ Umfangreich modernisiert – kein typischer Renovierungsstau

✓ Mehrere Außenflächen (3 Balkone + französischer Balkon)

✓ Langfristig stabile Vermietung

✓ Provisionsfreier Erwerb → spürbarer finanzieller Vorteil für Käufer

✓ Hohe Flexibilität: Kapitalanlage heute, Eigennutzung perspektivisch möglich

Zusammenfassung

Diese Immobilie hebt sich bewusst von klassischen Eigentumswohnungen ab und spricht Käufer an, die Wert auf Individualität, Qualität und eine solide Investition legen.

Der provisionsfreie Erwerb in Kombination mit der hochwertigen Modernisierung, der stabilen Vermietung und der besonderen Wohnform macht dieses Angebot in dieser Lage besonders attraktiv.

Ob als sichere Kapitalanlage mit stabilen Einnahmen oder als spätere Eigennutzung mit besonderem Wohnkonzept – hier eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten bei gleichzeitig hoher Planungssicherheit.

Hinweis

Alle relevanten Unterlagen, Protokolle sowie weiterführende Informationen stellen wir gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gleichzeitig sehr alltagstauglicher Lage von Hennef.

Direktes Umfeld (fußläufig):

Aldi, Rewe, Penny, Lidl, Pflanzen Breuer (< 200 m)

Tankstelle (Shell)

sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs

Weitere Infrastruktur:

Schulen, Ärzte und Dienstleistungen im Umkreis von < 1 km

Sehr gute Anbindung an Bahnhof und Autobahn

Freizeit & Lebensqualität:

Nur ca. 200 m bis zur Sieg

Ideal für Spaziergänge, Jogging und Fahrradtouren

➔ Lagefazit:

Perfekte Balance aus urbaner Nahversorgung und naturnahem Wohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

