

Exposé

Doppelhaushälfte in Hennef

Einziehen & wohlfühlen – großzügige Doppelhaushälfte mit wunderschönem Garten in Hennef



Objekt-Nr. **OM-468723**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:
Thorsten

53773 Hennef
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2005 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 532,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 175,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 65,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer großzügigen und äußerst gepflegten Doppelhaushälfte, die mit viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und einem liebevoll gestalteten Außenbereich überzeugt. In ruhiger Wohnlage am Ende eines Stichwegs ohne Durchgangsverkehr gelegen, vereint diese Immobilie angenehme Privatsphäre mit einer hervorragenden Anbindung an die Hennefer Innenstadt.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein einladender Eindruck: Helle Räume, bodentiefe Fenster und ein offener Grundriss schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss bildet mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Von hier aus öffnet sich der Blick in den schön angelegten Garten, der mit seinen Natursteinmauern, den beiden Terrassen und der großen Glas-Terrassenüberdachung zu jeder Jahreszeit ein besonderer Ort zum Entspannen und Genießen ist.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein komfortables Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer, ein hochwertig ausgestattetes Bad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch sowie zwei weitere helle Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet mit zwei zusätzlichen Räumen und einem eigenen Duschbad weitere vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für ältere Kinder, Homeoffice oder Gäste.

Auch funktional lässt das Haus kaum Wünsche offen. Der großzügige Keller verfügt über viel Stauraum sowie einen Hauswirtschaftsbereich und bietet dank der guten Ausstattung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine breite Garage und einen zusätzlichen Stellplatz.

Die Ausstattung des Hauses ist zeitlos und hochwertig: Echtholzparkett aus Eiche, Fußbodenheizung auf den Hauptwohnebenen, elektrische Rollläden, moderne Netzwerktechnik und viele weitere durchdachte Details sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Das gesamte Objekt wurde laufend gepflegt und präsentiert sich in einem Zustand, der einen direkten Einzug ermöglicht.

Mit 175 m² Wohnfläche, insgesamt 6 Zimmern, 3 Bädern und einem 532 m² großen Grundstück bietet diese Doppelhaushälfte ideale Voraussetzungen für Familien oder alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger und dennoch stadtnaher Lage schätzen. Ein Zuhause mit viel Charme, das vom ersten Moment an ein Gefühl von Geborgenheit vermittelt.

Ausstattung

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Energieeffizienzklasse B
- Weiße Türen im zeitlosen, modernen Design
- Abstellraum im EG
- Podest für Waschmaschine und Trockner
- Vorbereitung für zentrales Staubsaugersystem
- Innen- und Außenbeschattung für Dachfenster
- SAT-Anlage
- LAN-Verkabelung in 4 Zimmern
- Glasfaseranschluss beantragt (inkl. Hauszugang)
- Breiter seitlicher Durchgang zum Garten mit abschließbarem Tor

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt in Hennef-Warth in angenehmer, ruhiger Wohnlage (30er-Zone) mit hervorragender Infrastruktur. Der Hennefer Bahnhof ist schnell erreichbar und bietet regelmäßige Direktverbindungen nach Köln. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden. Der nahegelegene Autobahnanschluss ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Trotz dieser ausgezeichneten Infrastruktur liegt das Haus angenehm ruhig – von der Autobahn ist am Grundstück und im Wohnbereich nichts zu hören.

Die Hennefer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar und rundet die hohe Wohnqualität dieses Standorts ab.

Kindergärten, eine Grundschule und eine Gesamtschule befinden sich in unmittelbarer Nähe, ein Gymnasium sowie weitere Einrichtungen sind im Ort vorhanden.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, zentraler Lage und absoluter Ruhe macht diesen Standort besonders lebenswert und attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 70,60 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche

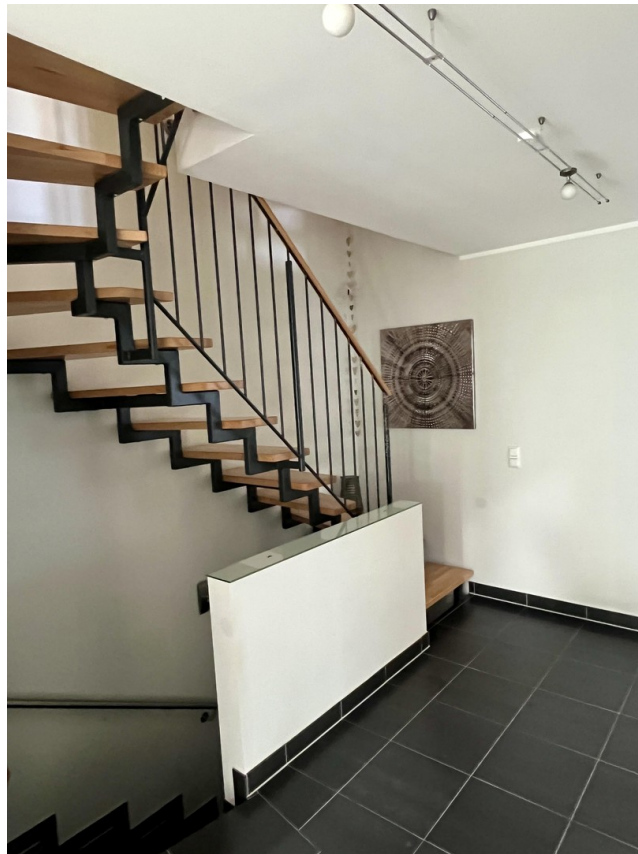


Gäste-WC



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Aufgang zum OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



2. Zimmer OG



3. Zimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Aufgang zum DG



1. Zimmer DG



2. Zimmer DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie

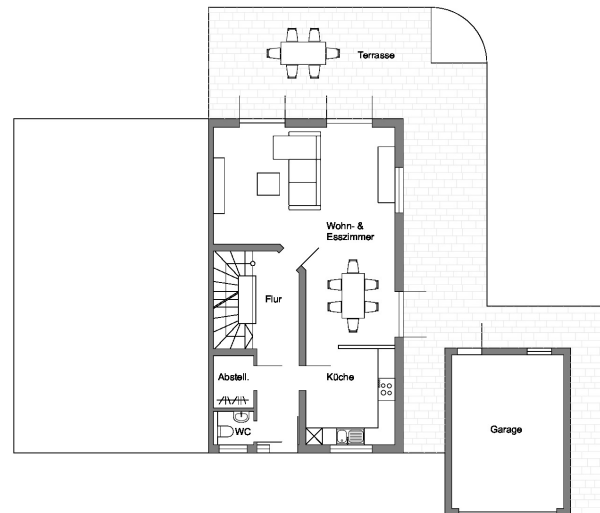


Garten

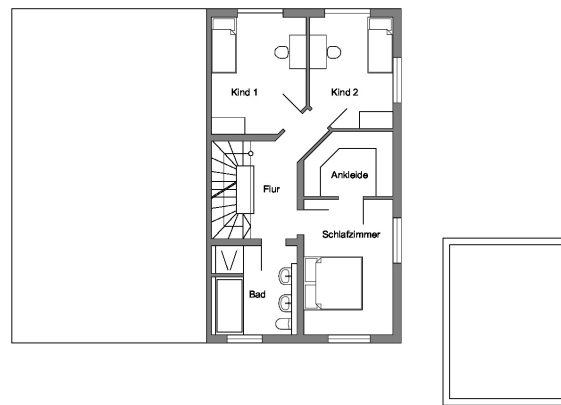


Garten

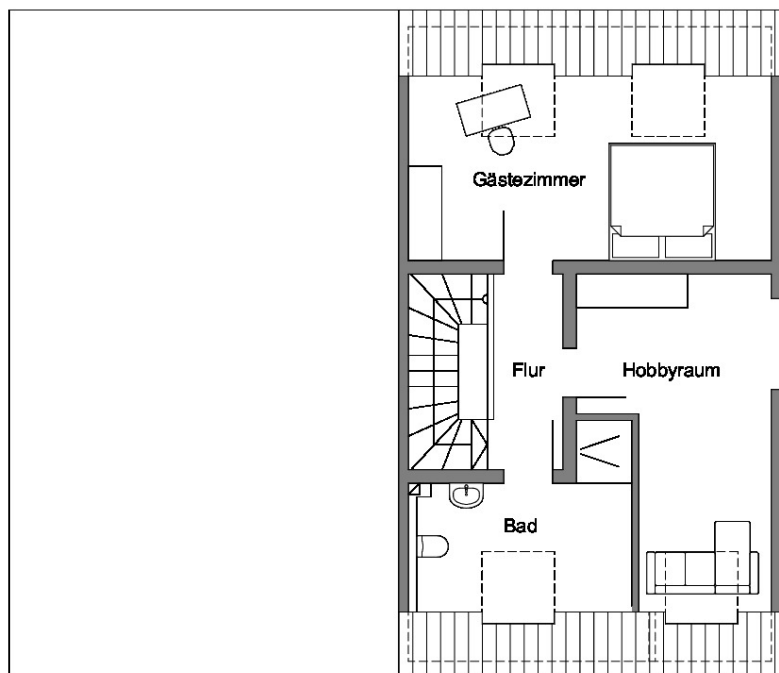
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

