

Exposé

Einfamilienhaus in Hennef

Freistehendes EFH in Hennef-Geistingen, energetisch modernisiert Energieklasse C, PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-474547

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan

Theodor Heuss Allee 50
53773 Hennef
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	681,00 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	209,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	80,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde von einem Architekten in massiver Bauweise errichtet und ist unterkellert.

Es bietet Potenzial als Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und vieles mehr.

Die gesamte zur Verfügung stehende Fläche der Immobilie beläuft sich auf 209 qm, die sich aus 171 qm Wohnfläche und 38 qm Gewerbefläche zusammensetzt.

Eine teilweise gewerbliche Nutzung (z. B. Büro, Praxis) erscheint möglich; die Genehmigungsfähigkeit ist vom Käufer zu prüfen.

Die Immobilie wurde frisch renoviert und ist ohne weiteren Aufwand bezugsfertig.

Das 681 m große Grundstück ist eingefriedet, liebevoll bepflanzt, grün, weitgehend uneinsehbar und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ein durchgehendes Fensterband vom Keller bis zum Obergeschoss sorgt für eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

EG

Einladender Empfangsbereich, Wohn-/ Essbereich, Küche mit Einbauküche, Wintergarten, Terrasse ca. 60 m', integrierter Pool, Pool-Wärmepumpen-Heizung, Terrassenüberdachung.

OG

2 Badezimmer, 3 Schlafzimmer, Elternschlafzimmer + Balkon. Keine Dachschrägen!

Gewerbebereich:

Mit großem Zimmer, modernem Bad und weiterem Raum mit Küchenanschlüssen.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig, eine gewerbliche Nutzung ist ggf.

genehmigungspflichtig.

Bis zu 5 PKW-Stellplätze (je nach PKW-Größe), neuwertiger Alu-Carport, Wallbox-Vorbereitung, Glasfaser ist bereits beantragt.

Modernisierungen:

2024

- Doppelwandiger Edelstahlkamin (Pelletofen)
- Fassadenanstrich
- Alu-Carport

2023

- Dachsanierung inkl. Dämmung des Dachbodens (BAFA konform)
- Doppelwandiger Edelstahlkamin (Holzofen)

2022

- Terrassenüberdach

2021

- Revisionsschacht incl. Rückstauklappe

2016

(WDVS)

-energetische Verbesserung der Gebäudehülle

2013

-Weishaupt Gasbrennwerttherme

2014

-doppelt verglaste Fenster

-Rollläden

-Dämmung der Rollladenkästen.

„Privatverkauf durch den Eigentümer.

Alle Angaben nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag."

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Unser umfassend modernisiertes und frisch renoviertes Einfamilienhaus befindet sich im Hennefer Ortsteil Geistingen, in einer zentrumsnahen und sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebundenen Lage, nur etwa 10 Gehminuten vom Hennefer Marktplatz entfernt.

Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar.

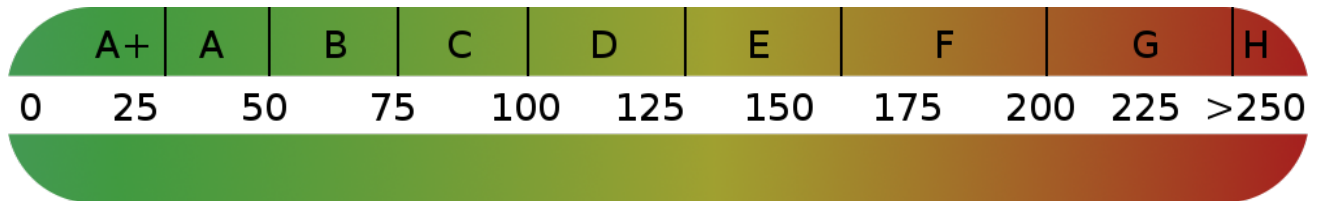
Die Autobahnanbindung in alle Richtungen ist Hennef-typisch optimal.

Infrastruktur:

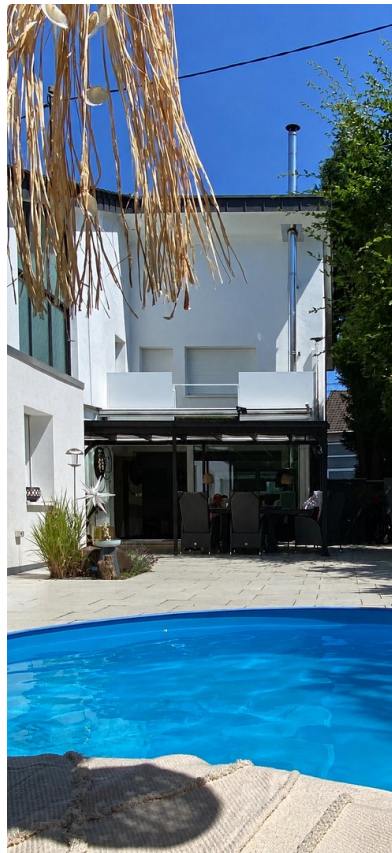
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



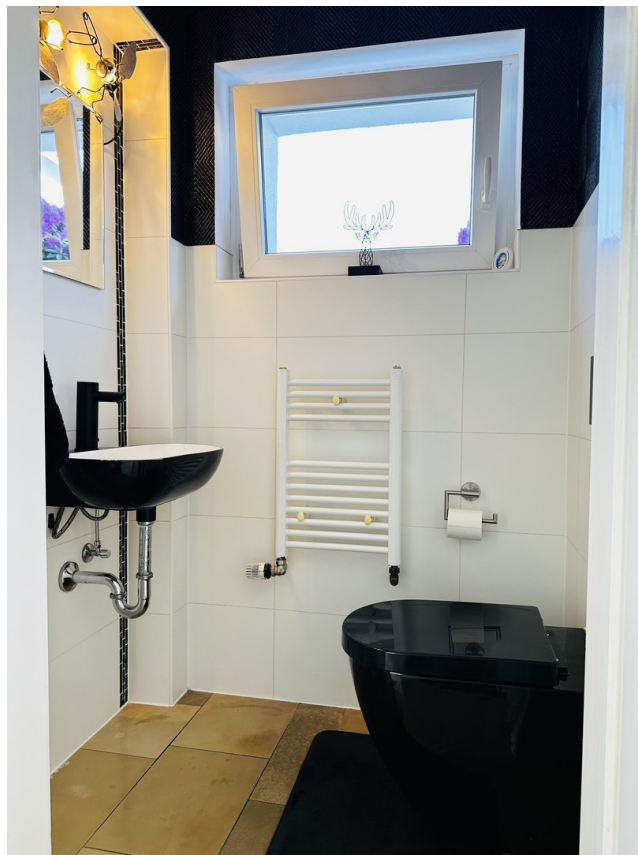
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



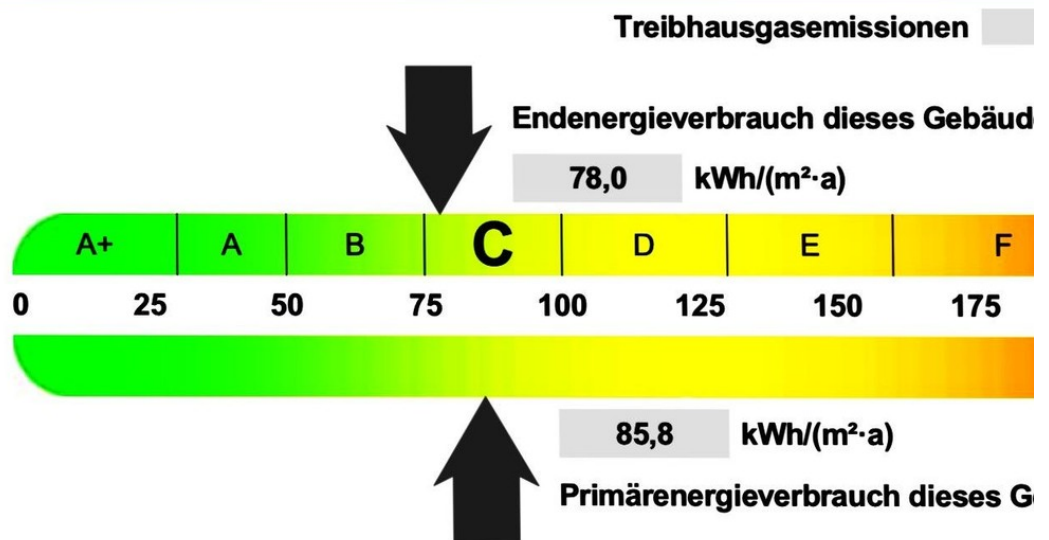
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobil