



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé
**Viel Raum - top Pflegezustand - Garten mit
Wow-Effekt!**
Wohnen + Arbeiten /
Ein-/Zweigenerationenhaus für
den gehobenen Anspruch!

Objekt-Nr.:
20014-SU-K-2545



Haus zum Kauf

Viel Raum - top Pflegezustand - Garten mit Wow-Effekt!

Wohnen + Arbeiten / Ein-/Zweigenerationenhaus für
den gehobenen Anspruch!

Kaufpreis
598.000 €

 **294 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **8**
Zimmer

 **735 m²**
Grundstück (ca.)

 **45 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1977**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	598.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % inkl. 19 % MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20014-SU-K-2545

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzmiete	0 €
	Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	294 m ²
	Zimmer	8
	Nutzfläche (ca.)	45 m ²
	Grundstück (ca.)	735 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	2

	Anzahl Terrassen	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
	Einliegerwohnung vorhanden	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1977
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen
	Kamin	✓
	Wintergarten	✓
	Abstellraum	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Wunderbar helle und großzügige Wohnräume und der aufwändig gestaltete Garten mit Urlaubsflair bieten viel Raum zur freien Entfaltung. Wohnen und Arbeiten lassen sich hier perfekt kombinieren. Optimale Voraussetzung bietet die überaus gepflegte Immobilie

gleichermaßen dem 2-Generationenhaushalt. 1977 mit Teilkeller errichtet, wurde die Immobilie 1992 um einen Anbau über die gesamte Hauslänge erweitert. Zugänglich über den Wohnbereich des Ursprungsbaus steht Ihnen eine abteilbare/vermietbare Einheit mit 2 Räumen, Duschbad und großer Terrasse zur Verfügung. Das Obergeschoss hat durch den Anbau ein überaus luftiges und einzigartiges Schlafzimmer gewonnen. Teilweise giebeloffen, verfügt es neben einem Balkon über eine Wendeltreppe hinauf zur Galerie u. ein vorgelagertes Ankleidezimmer. Das angrenzende Bad mit Eckwanne, Dusche und Doppelwaschtisch überzeugt durch Optik und Wertigkeit. Auf der Etage stehen 2 weitere Schlafräume zur Verfügung, einer davon besonders großzügig und optional leicht in 2 Räume teilbar. Das Herzstück des Hauses bildet der Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich, Kamin u. Zugang zum Wintergarten mit Blick in den Garten. Dort stehen wundervolle Bepflanzung und kunstvoll geschwungenes Pflaster in perfekter Harmonie.

Ausstattung

- Geschmackvoller Kaminofen für wohlige Wärme im Wohnbereich
- Traumhafter Wintergarten mit Fußbodenheizung u. Beschattungsanlage
- Großes elektrisches Eingangstor hin zur gepflasterten Einfahrt mit angeschlossener Garage
- Nahezu vollkommene Privatsphäre dank Zauneinfriedung und Bepflanzung
- Südwestterrasse vorn u. besonders großzügige Nordostterrasse hinten (ermöglicht optimale Ausnutzung von Sonne u. Schatten)
- Entrée mit Zugang zu dem durch 3 Stufen abgesetzten Wohnbereich sowie zum leicht erhöht liegenden und zum Wohnbereich hin teiloffenen Essbereich sowie der Küche
- Küche kann optional zum Esszimmer hin geöffnet werden, um eine Theke oder Kochinsel zu integrieren
- Vom Entrée abgegrenzter Garderobenbereich mit dahinterliegendem Gäste-WC aus dem Baujahr
- Aluminiumfenster im Ursprungsbau (bodentief im Wohnbereich), Kunststofffenster mit

Doppelverglasung (1994) im Anbau

- Giebelfenster und Wintergarten mit Plissees ausgestattet, alle restlichen Fenster mit elektrischen Rollläden
- Helle Feinsteinzeugfliesen im Entrée sowie dem Wohn-/Essbereich im EG
- Hochwertiges Badezimmer mit Eckwanne, Dusche u. Doppelwaschtisch (Granitboden) im OG (ca. 2008)
- Modernes Duschbad mit Granitboden im Anbau
- Gasbrennwertheizung Viessmann (2006), Warmwasser ü. Durchlauferhitzer
- Einliegerwohnung (1992) + Terrasse (2010)
- Beheizter Wintergarten (Schüco - 2000)
- Treppe ins OG/DG mit hochwertigen Eichenstufen belegt
- Begehbarer Abstellraum über der Garage
- Wein- und Partykeller

Lage

Das Haus befindet sich in einer gepflegten Wohnsiedlung von Hennef - Dambroich, deren Bebauung vornehmlich durch ansprechende Einfamilienhäuser geprägt ist. Die Lage eignet sich perfekt für naturverbundene Menschen, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Das Ortszentrum von Birlinghoven erreichen Sie in nur 5 Min. mit dem Fahrrad oder etwa 15 Minuten zu Fuß (Nettomarkt, Ärztehaus, Apotheke, Tankstelle etc.). Ein Edekamarkt, 2 Kindergärten und ein Reitstall befinden sich vor Ort. In Sankt Augustin sowie Nieder- und Oberpleis sind zahlreiche Geschäfte angesiedelt und mit dem Auto in nur ca. 8 Minuten erreichbar. Sämtliche Schulformen sind im Umkreis von ca. 15 km vorhanden. Eine Bushaltestelle (Linie 516 - Hennef/ Bonn) ist fußläufig gelegen.

Sonstiges

Die Nähe zum Siebengebirge und dem Rhein mit seinen anliegenden, malerischen Städten Linz, Bad Honnef und Königswinter sorgt für einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Neben zahlreichen Wanderwegen locken in der Region vielfältige Sportangebote (Reiten, Golf, Tennis, etc.). Shoppingbegeisterte kommen in Bonn und der Kreisstadt Siegburg, dank zahlreicher Geschäfte und Boutiquen, voll auf Ihre Kosten. Das Zentrum von Hennef erreichen Sie in ca. 15 Minuten mit dem PKW. Die A560 mit Anschluss nach Bonn, Köln, Siegburg (ICE-Bahnhof) und Hennef ist in nur ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. (Fahrzeit nach Siegburg ca. 17 Min., nach Bonn ca. 23 Min., nach Köln ca. 35 Min., nach Hennef ca. 15 Minuten). Eine wunderbare Wohnlage mit vielfältigen Möglichkeiten!

Energiebedarfsausweis



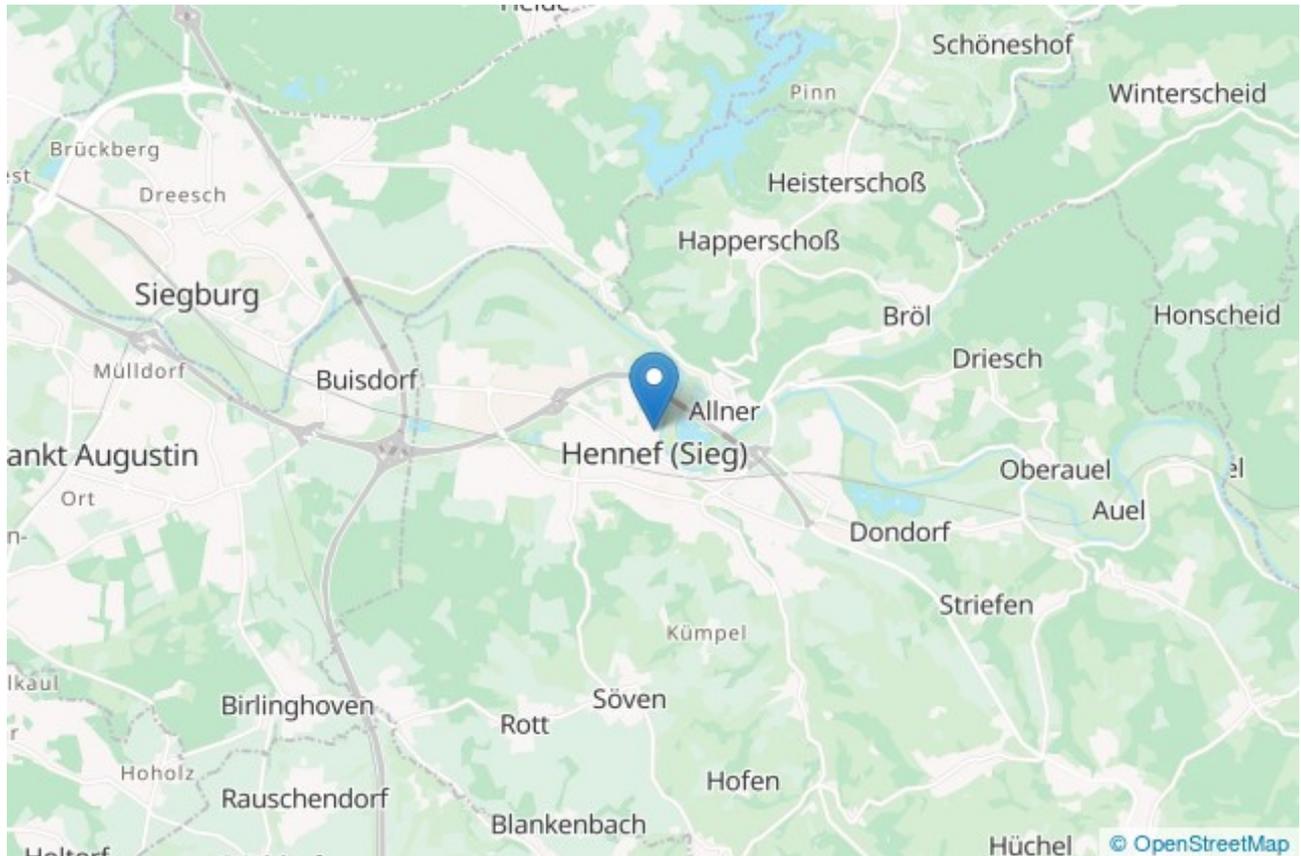
Endenergiebedarf	138,90 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	12.04.2028

Ihr Ansprechpartner

Name	Melanie Olbertz
Telefon	02223 296680
Ort	53639 Königswinter
E-Mail	info@bender-immobilien.de
Homepage	https://www.schnorrenberger.de

Lage und Umgebung

53773 Hennef





Vorderansicht



Einfahrt



Wintergarten



Wohnbereich EG



Wohnbereich EG mit Zugang zum Anbau +Entrée



Entrée



Schlafzimmer OG



Ankleidebereich vor dem Schlafzimmer OG



Schlafzimmer mit Sitzecke OG



Schlafzimmer OG



Balkon hinten (Schlafzimmer OG)



Balkon hinten (Schlafzimmer OG)



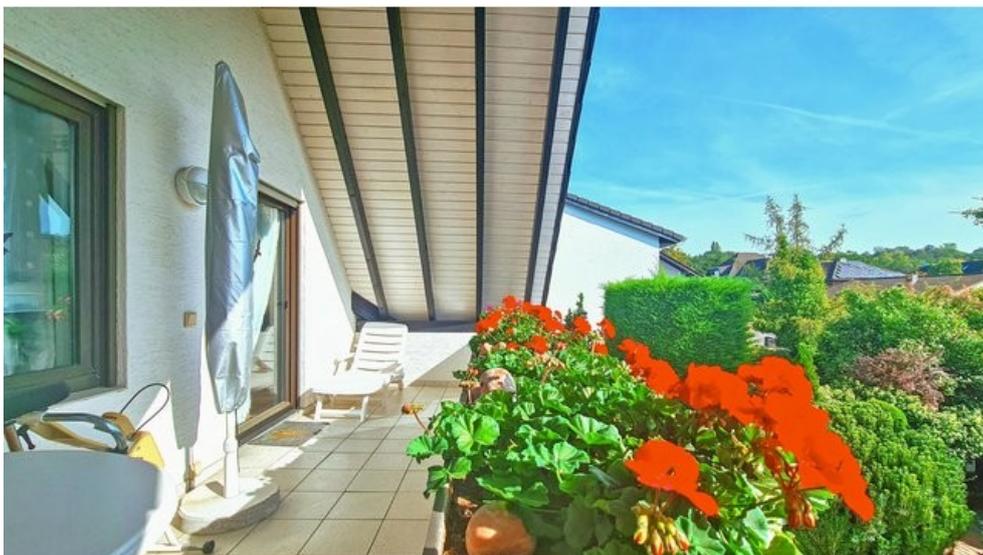
Dusch- und Wannenbad OG (2)



Dusch- und Wannenbad OG



Büro.Kinderzimmer 1 OG



Balkon vorn (Büro.Kinderzimmer 1 OG)



Balkon vorn



Kinderzimmer 2 OG



Schlafzimmer EG (Anbau)



Rückansicht . Terrasse



Rückwärtige Terrasse + Gartenhaus



Garten vorn



Garten vorn



Vorderansicht + Sitzgelegenheit Garten



Hausansicht



Wintergarten



Schlafzimmer mit Treppe zur Galerie OG



Galerie über Schlafzimmer im OG



Galerie über Schlafzimmer im OG



Fensterbad mit Dusche - Anbau EG



Kamin



Blick in den Essbereich



Eingangsbereich