DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-SU-H-6058

53773 HENNEF / OBERAUEL

RESERVIERT Zwei sanierungsbedürftige Eigentumswohnungen mit flexiblem Nutzungskonzept & Potential in Oberauel!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 176 m²	ca. 1.030 m²	8	199.000 €



Wohnung reserviert

Eckdaten

Kaufpreis	**199.000 €**
Hausgeld	**756 €**
Wohnfläche	**ca. 176 m²**
Zimmer	**8**
Nutzfläche	**ca. 50 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 1.030 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Baujahr	**1960**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Sanierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Etagen	**3**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**3**
Balkone	**2**

Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne**
Boden	**Fliesen, Laminat, Kunststoff**
Dachboden	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. 19% MwSt. mindestens € 5.950,- inkl. 19% MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**05.12.2028**
Endenergiebedarf	**109 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Baujahr	**1995**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**

Herr Norbert Nenn
Tel. 004922411633600
info@bender-immobilien.de

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Windfang Hauseingang

Objektbeschreibung

Dieses Immobilienangebot umfasst zwei Eigentumswohnungen, welche ihren Zugang über einen eigenen Hauseingang haben. Die Wohneinheiten erstrecken sich über, WE 9 gesamtes Erdgeschoss, WE 8 über 1. Obergeschoss und Dachgeschoss und bieten insgesamt ca. 176 m² Wohnfläche mit 8 Zimmern, drei Badezimmer sowie mehrere Schlafzimmer.
Beide Wohnungen verfügen über einen eigenen Küchenbereich mit den entsprechenden Anschlüssen und können weiterhin separat genutzt oder nach individuellen Vorstellungen zusammengenutzt werden. Im Erdgeschoss befinden sich zudem noch ein Abstellraum, welcher sich hinter dem Heizungsraum befindet und auch über diesen zu erreichen ist, sowie weitere Räumlichkeiten hinter den Garagen. Die Erdgeschoss Wohnung hat zudem eine überdachte Terrasse mit Zugang zur Außenanlage. Im Obergeschoss befindet sich ein Südbalkon sowie eine nach Westen ausgerichtete Loggia. Zwei Außenstellplätze hinter dem Haus gehören ebenfalls zum Angebot.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs- und teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ein Wasserschaden im Erdgeschossbad, verursacht durch eine Undichtigkeit der darüberliegenden Badezimmer, wurde bislang nicht behoben. Der Austausch der doppelverglasten Holzfenster wurde bereits begonnen und teilweise abgeschlossen. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus PVC und Laminat. Das Dach des ehemaligen Altbaus ist noch mit Eternitplatten eingedeckt. Die Fassade ist teilweise verklinkert, überwiegend jedoch verputzt.

Herr Norbert Nenn
Tel. 004922411633600
info@bender-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im Hennefer Ortsteil Oberauel in ruhiger und naturnaher Wohnlage mit hohem Erholungswert. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber sowie Spaziergänger und Radfahrer. Das Zentrum von Hennef ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Restaurants sowie einem Bahnhof mit guten Bahnverbindungen. Über die nahegelegene A560 bestehen zudem schnelle Anbindungen in Richtung Siegburg, Bonn und Köln. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und der guten Erreichbarkeit der Stadt macht diesen Standort besonders attraktiv.

Herr Norbert Nenn
Tel. 004922411633600
info@bender-immobilien.de



Eingangsbereich



Eingangsbereich EG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Wohnzimmer EG



Loggia EG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Badezimmer EG



Küche EG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Treppenaufgang



Flur 1.OG und DG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Küche 1.OG



Balkon 1.OG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Wohnzimmer 1.OG



Sicherungskasten 1.OG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Loggia 1. OG



Duschbad 1. OG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Wannenbad DG



Schlafzimmer DG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Schlafzimmer DG



Zugang Nebengebäude

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Gemeinschaftsraum



Gemeinschaftsraum

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Gemeinschaftsraum



Gemeinschaftsraum

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Zwei Eigentumswohnungen mit insgesamt ca. 176 m² Wohnfläche

— Beide Einheiten haben zusammen einen eigenen Hauseingang und könnten auch zusammen genutzt werden

— 1 überdachte Terrasse ist für das Erdgeschoss vorhanden

— 1 Balkon und eine Loggia stehen der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung zur Verfügung

— 1 Schlafzimmer im EG und 2 Schlafzimmer im DG, je nach zukünftiger Nutzung der Einheiten auch mehr

— insgesamt drei Badezimmer, zwei Duschbäder und ein Wannenbad

— PVC und Laminatböden

— südliche Fassade verklinkert (1995), der Altbau ist normal verputzt

— Zwei Außenstellplätze

— Eine zusätzliche Abstellfläche mit der Aufteilungs-Nr. 11bezeichnet, wäre für die WE 8 hinter den Garage vorhanden

Sonstiges

Die Stadt Hennef (Sieg) zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im Rhein-Sieg-Kreis und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Stadt verfügt über ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ein lebendiges Kultur- und Vereinsleben. Dank des Bahnhofs mit Anbindung an den Regionalverkehr und der direkten Nähe zur A560 sind die Städte Siegburg, Bonn und Köln schnell erreichbar. Die reizvolle Lage an der Sieg sowie zahlreiche Wander- und Radwege im Bergischen Land und Siebengebirge bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Herr Norbert Nenn
Tel. 004922411633600
info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Norbert Nenn

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004922411633600

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online