

EIN ZUHAUSE MIT ZUKUNFT –
RAUM FÜR IDEEN IN BEGEHRTER WOHNLAGE.



Potenzial trifft Lage – Ihr neues Projekt in Hennef.

- Baujahr 1962
- 2 Wohneinheiten mit Garten
- 2 Garagen
- Bruttogrundfläche 344 qm, Nutzfläche ca. 260 qm
- Grundstück 932 qm

649.000 €

zzgl. 2,38 % Maklercourtage

DAS OBJEKT // ÜBERSICHT

Ein Haus mit viel Platz und der Freiheit, Neues entstehen zu lassen. Wer das Potenzial erkennt, findet hier die seltene Gelegenheit, eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – in einer ruhigen Wohnlage von Hennef mit hervorragender Zukunftsperspektive.

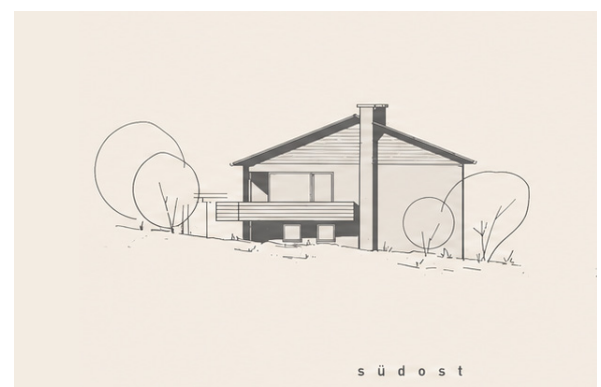
In der aktuellen Nutzung gibt es zwei Wohneinheiten mit gemeinsamem Hauseingang – in der oberen Etage befindet sich die größere Wohnung mit großen Balkonen, im Untergeschoss eine kleinere Wohnung mit direktem Gartenzugang.

Das Haus ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet seinen zukünftigen Eigentümern die Chance, Wohnräume ganz nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Ob eine behutsame Modernisierung, eine umfassende Sanierung oder eine vollständige Neugestaltung – hier entsteht die seltene Möglichkeit, individuelle Wohnideen an einem attraktiven Standort zu verwirklichen.

Das großzügige Grundstück und die gewachsene Wohnlage bilden dabei die ideale Grundlage für ein Zuhause mit persönlichem Charakter und langfristigem Wert.

Gleichzeitig eröffnet die Immobilie interessante Perspektiven über die klassische Eigennutzung hinaus. Aufgrund der Grundstückssituation und der attraktiven Lage bietet das Objekt – vorbehaltlich der Prüfung und Genehmigung durch die zuständigen Behörden – auch Potenzial für eine Neubebauung. Damit spricht dieses Angebot neben Familien und Eigennutzern ebenso Investoren und Projektentwickler an, die die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Standorts erkennen und nutzen möchten.

So vereint diese Immobilie gleich zwei Qualitäten: die Chance, ein individuelles Zuhause zu schaffen, und die Möglichkeit, das Grundstück als Grundlage für eine zukunftsorientierte Projektentwicklung zu betrachten.



FRONTANSICHT



RÜCKANSICHT & GARTEN



EINDRÜCKE // OG



EINDRÜCKE // OG



EINDRÜCKE // UG



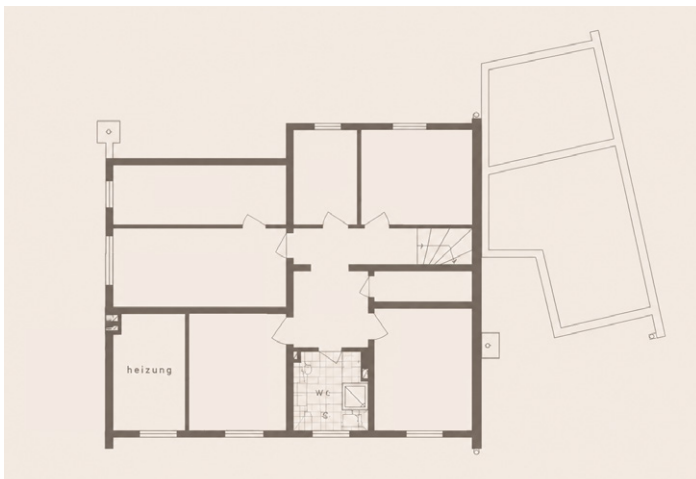
DAS OBJEKT // ZUSTAND

Hier überzeugt nicht allein der aktuelle Zustand, sondern vielmehr die Möglichkeiten, die sich bieten. Das im Jahr 1962 in Massivbauweise erbaute Wohnhaus ist in einem baujahrspezifischen Zustand.

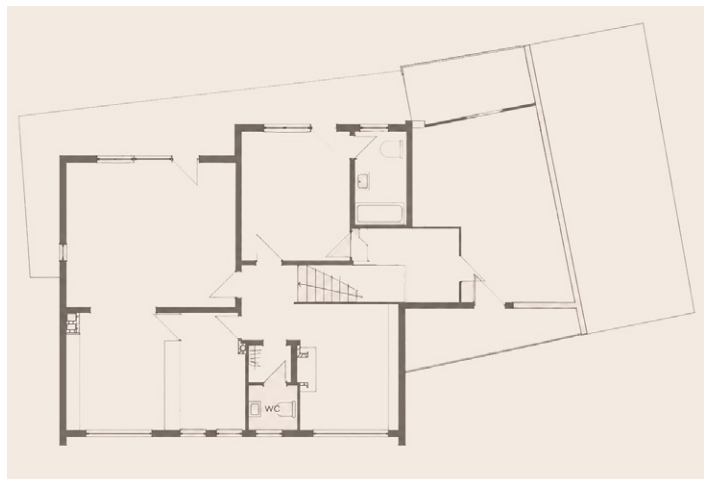
1973 wurden Anbauten vorgenommen. 1981 wurden zwei Garagen ergänzt sowie eine Nutzungsänderung vom Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus vorgenommen. 1986 wurde das Gebäude durch einen Dachaufbau mit einem Satteldach mit Tondachsteinen ergänzt.

Die Holzfenster haben eine Zweifachverglasung und sind aus dem Baujahr. Sie sind teilweise mit Rolladen ausgestattet. Die Gasheizung ist vor ca. 10 Jahren erneuert worden. Die Bodenbeläge sind zum Teil aus hochwertigem Stäbchenparkett und Stein, zum Teil aus PVC und Laminat.

Die Immobilie eröffnet ihren zukünftigen Eigentümern größtmögliche Gestaltungsfreiheit. Ob einzelne Modernisierungen, eine umfassende Sanierung oder eine vollständige Neugestaltung – Art, Umfang und Investitionsrahmen bestimmen allein die persönlichen Vorstellungen und Ziele des Erwerbers.



UG



OG

LAGE & UMGEBUNG

Ruhig wohnen im Grünen – mit kurzen Wegen in die Stadt.

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und familienfreundlichen Wohnlage von Hennef, eingebettet in eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Straße „Unter dem Dachsenberg“ liegt angenehm zurückgezogen und bietet ein Wohnumfeld, das durch viel Grün, geringe Verkehrsbelastung und eine hohe Lebensqualität geprägt ist – ideal für alle, die Ruhe schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Das Zentrum von Hennef ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzten, Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Umgebung überzeugt zudem durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege, Wälder sowie die reizvolle Landschaft entlang der Sieg laden zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Nicht ohne Grund trägt Hennef den Beinamen „Stadt der hundert Dörfer“ – die Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur macht den besonderen Charme dieses Standortes aus.

Auch Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Anschlüsse an die A560 sowie die A3 sind die Städte Siegburg, Bonn und Köln schnell erreichbar. Der Bahnhof Hennef bietet darüber hinaus regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen in Richtung Köln, Bonn und Siegen und sorgt für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Eine Lage, die naturnahe Erholung, Familienfreundlichkeit und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit auf ideale Weise miteinander verbindet.



KONTAKT

Haben Sie Interesse? Gerne können Sie uns für genauere Infos kontaktieren.



Real Estate Communication



Asp.: Birte Fröhlich

Lindenstr. 14

50674 Köln

0163 420 66 01

info@bird-immobilien.de

www.bird-immobilien.de

Die Maklercourtage für dieses Objekt beträgt beträgt 2,38 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist vom Käufer unmittelbar nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen.

ANLAGEN

Auf Anfrage erhalten Sie folgende Unterlagen:

- Energieausweis
- Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Bauakte