

Hennef-Allner

Familienglück pur in Hennef-Allner: Zweifamilienhaus mit Wohlfühlcharakter!

CODE DU BIEN: 25378018



PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 219 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.162 m²

CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25378018
Surface habitable	ca. 219 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1952
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	580.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	18.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	212.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1952

CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

La propriété



CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

Une première impression

Dieses einladende Zweifamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit echtem Wohlfühlcharakter!

Eingebettet in die naturnahe und familienfreundliche Wohnlage von Hennef-Allner, nur wenige Gehminuten vom Allner See entfernt, bietet die freistehende Immobilie aus dem Jahr 1952 nicht nur reichlich Platz, sondern auch eine ganz besondere Wohnatmosphäre. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.162 m² und einer ebenso großzügigen Wohnfläche von rund 219 m², verteilt auf insgesamt acht Zimmer, eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Zweifamilienhaus über Generationenwohnen bis hin zur partiellen Vermietung. Hier lässt sich Ihr persönliches Lebenskonzept problemlos verwirklichen!

Das Haus ist bis ins kleinste Detail liebevoll hergerichtet und überzeugt mit raffiniert gestalteten Grundrissen, die eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung ermöglichen. Das Erdgeschoss beider Wohneinheiten ist insbesondere auf das gemeinsame Miteinander ausgerichtet: Hier laden helle Wohnbereiche zum Entspannen ein, während offene Küchen Raum für gesellige Kochabende mit Familie und Freunden bieten.

Im Obergeschoss befinden sich die behaglichen Schlafräume sowie zwei der insgesamt drei stilvollen Tageslichtbäder. Diese sorgen für hinreichenden Komfort und Wohlfühlmomente. Für Ihren Besuch steht zudem ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Besonders eindrucksvoll ist der außergewöhnlich große und mit viel Liebe zum Detail hergerichtete Garten – ein echtes Paradies für Familien und Liebhaber grüner Oasen. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Die großzügige Terrasse, die stilvoll integrierte Außenküche, der Pool sowie der Eventraum sind nur einige der herausragenden Merkmale, die den Außenbereich zu einem echten Highlight machen.

Mit einer geräumigen Doppelgarage sowie weiteren Stellplätzen in der Einfahrt ist auch der Fuhrpark bestens versorgt. Abgerundet wird das Angebot mit reichlich Stauraum, der Ihnen durch die volle Unterkellerung der Immobilie zu genügen bereitsteht.

Alles in allem ist dieses Haus ein einzigartiges Zuhause für Menschen mit Ideen, Herz und dem Wunsch nach mehr als nur vier Wänden. Lassen Sie sich vor Ort selbst von den besonderen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und verwirklichen Sie hier Ihren ganz

persönlichen Wohnraum – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

Détails des commodités

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- Naturnahe, familienfreundliche Lage
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch großzügige Wohnfläche
- Helle, einladende Räumlichkeiten
- Drei Tageslicht-Badezimmer mit komfortabler Ausstattung
- Separates Gäste-WC
- Top ausgestattete Außenanlagen (Garten, Terrasse, Außenküche, Pool)
- Eventraum für besondere Anlässe
- Doppelgarage
- Mehrere PKW-Stellplätze in der Einfahrt

CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Hennefer Stadtteil Allner, einer der begehrten Wohnlagen im östlichen Rhein-Sieg-Kreis. Eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit viel Grün und direkter Nähe zur Sieg, vereint Allner ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist das nahegelegene Schloss Allner, das nicht nur historisches Flair verleiht, sondern auch beliebtes Ausflugsziel ist. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten im Freien ein – ideal für alle, die die Natur schätzen und gleichzeitig eine gute Anbindung wünschen.

Die Hennefer Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und Schulen ist in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegene B8, den Bahnhof Hennef (Sieg) sowie die Autobahn A560 ist auch die Anbindung an Bonn, Siegburg und Köln komfortabel gegeben.

Insgesamt bietet Allner eine ausgewogene Mischung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität – ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt.

CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 212.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com