



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung  
mit eigenem Eingang, Balkon und  
Tiefgaragenstellplatz**

**Objekt-Nr.:**

**20044-3924**

# Wohnung zum Kauf

in 53773 Hennef - Zentrum





## Details

### Provisionspflichtig

Mieteinnahmen (Ist)

**11.400 €**

Hausgeld

**4.704 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**92 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Wohneinheiten

**41**

Baujahr

**1993**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit eigenem Eingang bietet Ihnen auf insgesamt 92,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles für ein komfortables Wohnen.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen, hellen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon, 2 Zimmer (nutzbar als Schlaf-/Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer), einen praktischen Abstellraum und ein Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Zur Wohnung gehören ein Keller und ein Tiefgaragenstellplatz

Das Hausgeld beträgt aktuell 392EUR/ monatlich.

Wichtig für Sie zu wissen:

- Die Heizung wurde 2021 erneuert - die neuen (besseren) Verbräuche sind dadurch bei dem Energieausweis noch nicht berücksichtigt.



- Die Haustür wurde erneuert.
- Die Fenster und die Balkontür werden vom Eigentümer ausgetauscht. Rollläden werden eingebaut.

Für Rückfragen oder Absprache eines Besichtigungstermins vor Ort stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Sie!

## **Sonstiges**

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 22.07.2017

Endenergieverbrauch Wärme: 109.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

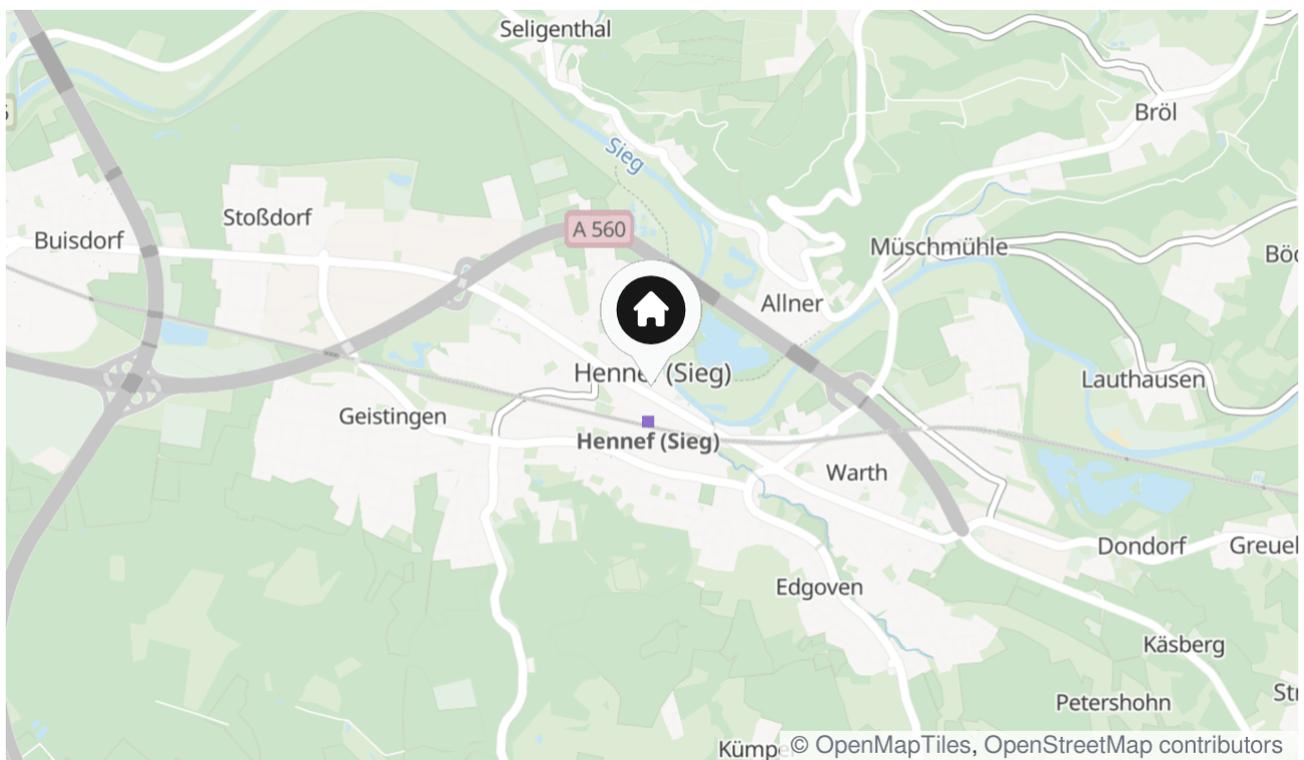
Energieeffizienzklasse: D

Baujahr: 1993

## Lage & Umgebung

53773 Hennef - Zentrum

Das Objekt liegt im Zentrum von Hennef, in einer sehr gepflegten Wohnanlage. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten entlang der Frankfurter Strasse sind in wenigen Gehminuten erreicht, Schulen und der Bahnhof sind ebenfalls fußläufig zu erreichen, ebenso Banken und Ärzte fast aller Fachrichtungen. Die Autobahnanbindung ist sehr gut, man erreicht die A3 und A560 in die Richtungen Köln, Bonn und Siegburg innerhalb weniger Minuten. In Hennef ist die nächste S-Bahn-Station (im 20-Minuten-Takt in 30 Minuten nach Köln), in Siegburg der nächste ICE-Bahnhof (mit über 60 Stopps am Tag).



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**109,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

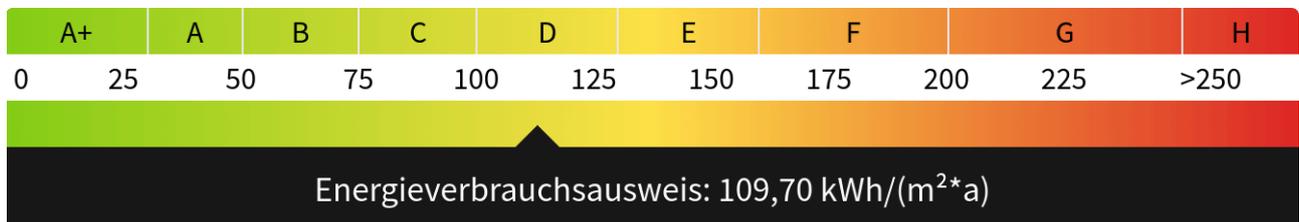
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**21.07.2027**





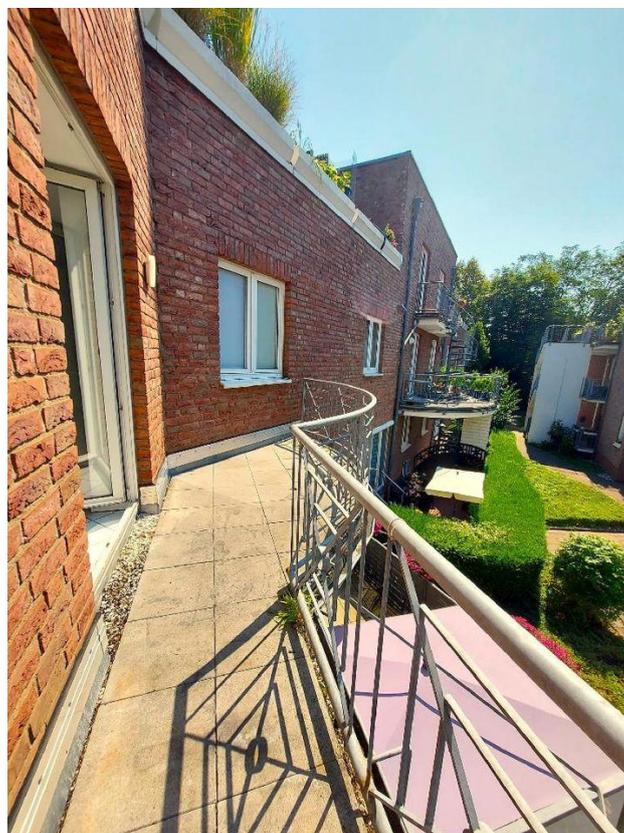
Außenansicht



Zugang zum Objekt



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Balkon



offener Küchenbereich



Küche



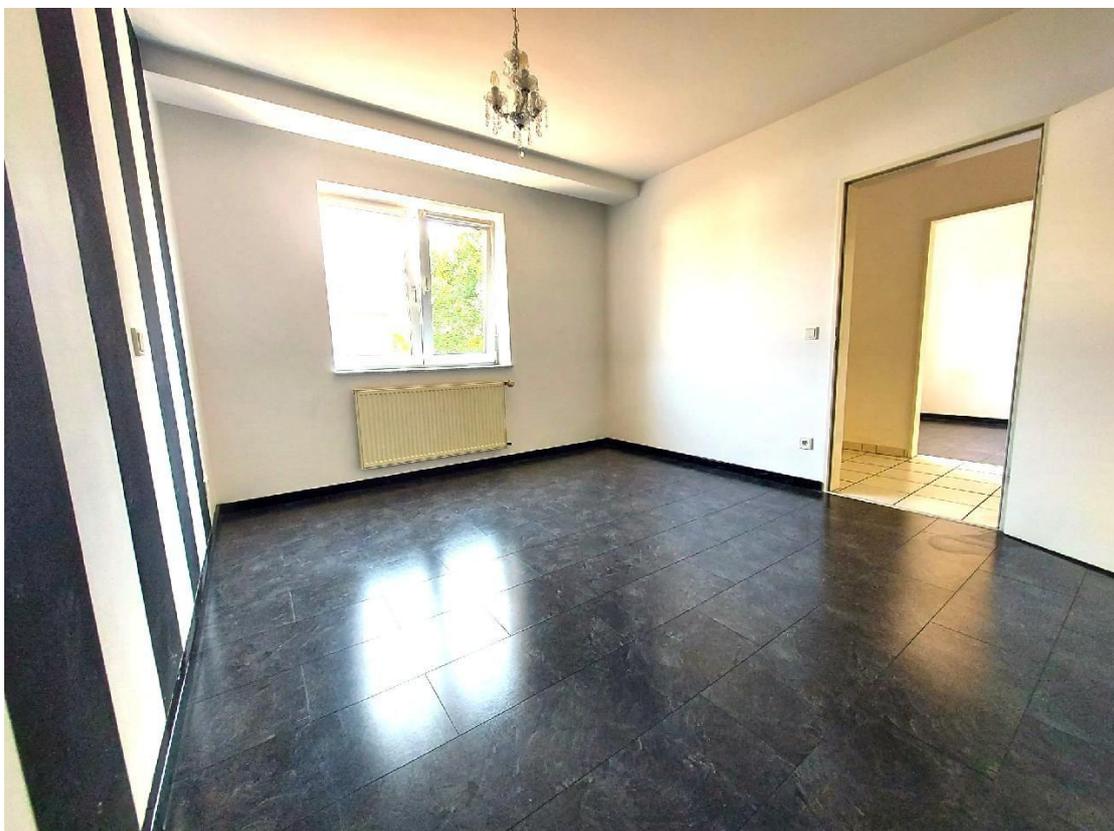
Esszimmer



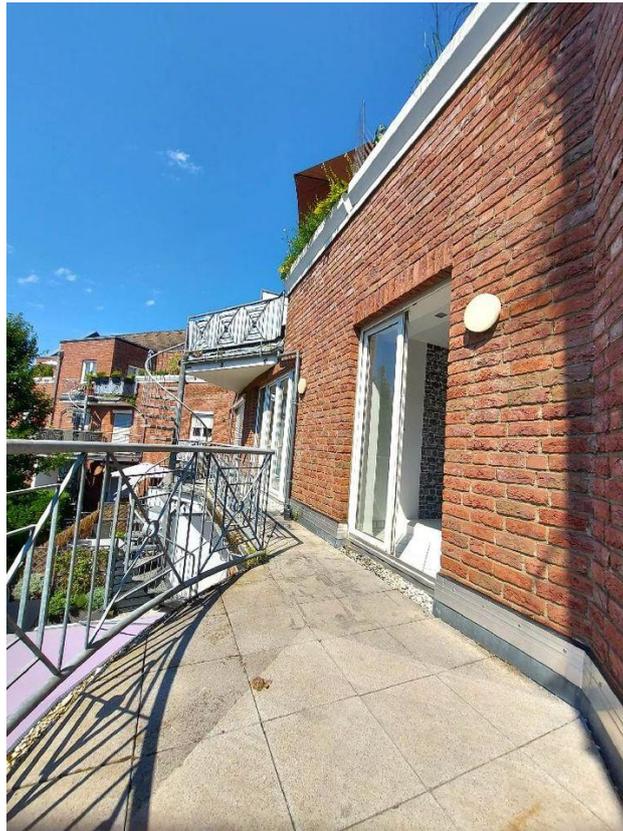
Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Balkon



Ankleideraum



Büro



## Kontakt

### Schorn und Schorn Immobilienpartner

Bahnhofstraße 26

53773 Hennef

Telefon: 02242-9060940

E-Mail: [info@schorn-immobilien.de](mailto:info@schorn-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Mirijam Josellis

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

