



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

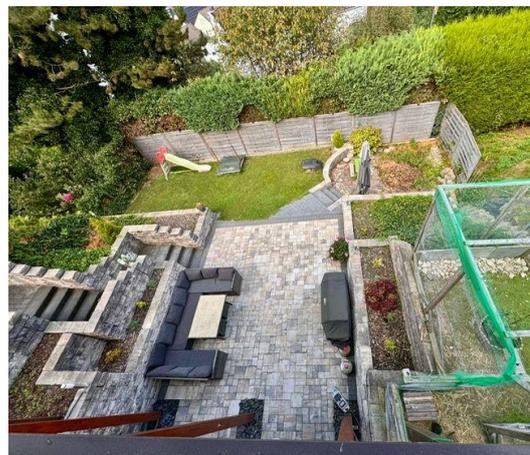
**Hennef-Edgoven: Freistehendes  
Einfamilienhaus - 257 m<sup>2</sup>Wohnfläche / 8  
Zimmer / Traumblick über Hennef**

**Objekt-Nr.:**

**20044-3931**

# Haus zum Kauf

in 53773 Hennef - Edgoven





## Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**257 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Grundstück (ca.)

**490 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**4**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**6**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Baujahr

**1979**

Stellplätze

**4**

Garagenanzahl

**2**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem geräumigen Haus mit viel Platz für eine große Familie und die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu verbinden.

Das im Jahr 1979 erbaute Haus bietet auf einer Wohnfläche von 257m<sup>2</sup> genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Grundstück umfasst insgesamt 490m<sup>2</sup>.

Das Haus erstreckt sich über insgesamt 4 Geschosse und bietet somit genügend Platz für Ihre persönliche Entfaltung.

Der Eingangsbereich führt Sie direkt in den einladenden Wohnbereich mit Kachelofen, der durch im Wintergarten großen Fensterfronten viel Licht und eine angenehme Atmosphäre schafft.

Hier können Sie gemütliche Abende mit Ihrer Familie verbringen oder Ihre Gäste empfangen.

Der Wintergarten lädt zum Verweilen ein und bietet einen wunderbaren Ausblick über Hennef.

Angrenzend zu dem Wohnzimmer befindet sich ein Durchgangszimmer, das als Esszimmer genutzt werden kann und durch den die Küche begehbar ist.

Das Erdgeschoss verfügt zudem über ein Gäste-WC, welches für zusätzlichen Komfort sorgt.



Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich insgesamt 3 Zimmer befinden. Hier haben Sie die Möglichkeit, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder ein Arbeitszimmer einzurichten ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Auch ein großes Badezimmer mit Dusche steht Ihnen hier zur Verfügung. Eine Kammer in der Dachschräge dient als zusätzliche Abstellmöglichkeit.

Das Besondere an diesem Haus ist die Möglichkeit, es in verschiedene Bereiche mit getrennten Eingängen zu trennen. Im Untergeschoss und Kellergeschoss könnte ein Teil des Hauses als Wohnbereich oder für Homeoffice genutzt werden, während der andere Teil als Abstell-/ Kellerfläche dient.

Der angelegte Garten bietet viele Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt außerdem über eine Doppelgarage und vier Stellplätze vor dem Haus, so dass Sie immer einen sicheren Parkplatz für Ihr Auto haben. Die Garage bietet zusätzlich Platz für Fahrräder oder Gartengeräte.

Das Haus kann nach Absprache bezogen werden.

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Hier haben Sie ausreichend Platz für eine große Familie und die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Dank der großzügigen Räumlichkeiten können Sie hier Ihren individuellen Lebensstil verwirklichen.

Wir haben Sie neugierig gemacht?

Sehr gerne zeigen wir Ihnen dieses interessante Objekt.

Wir freuen uns auf Sie!

## **Ausstattung**

Alle Angaben beruhen auf den Informationen, die wir von der Verkäuferseite erhalten haben. Sie sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## **Sonstiges**

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 19.06.2024

Endenergieverbrauch Wärme: 148.1 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

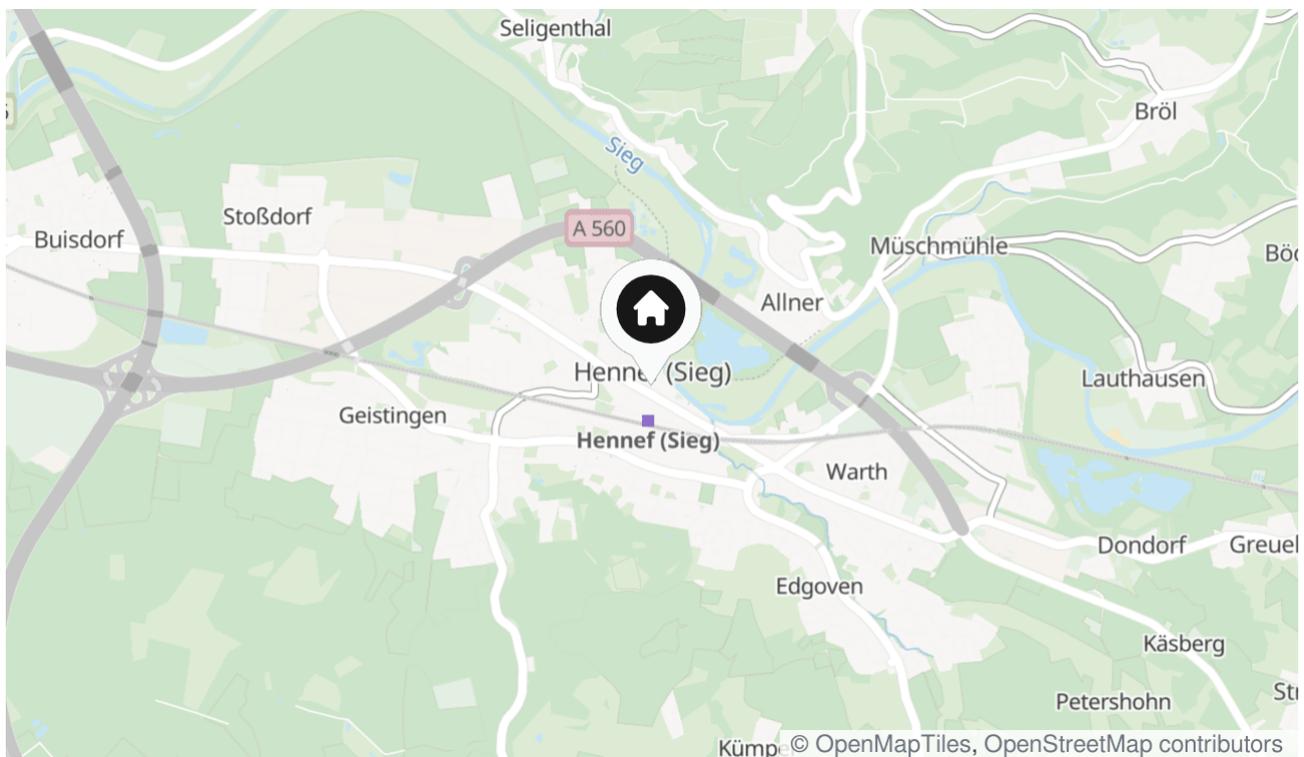
Energieeffizienzklasse: E

Baujahr: 1979

## Lage & Umgebung

53773 Hennef - Edgoven

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage von Edgoven, einem zentrumnahen Ortsteil von Hennef. Von hier ist das Zentrum von Hennef schnell zu erreichen. Dort sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte vieler Fachrichtungen, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen aller Schulformen vorhanden. Die Verkehrslage von Hennef ist optimal: Entfernung nach Köln rd. 30 km, nach Bonn ca. 15 km und Siegburg ca. 6 km, auch als Bahnverbindung nach Köln und zum ICE-Knoten Siegburg/Bonn möglich. Der Flughafen Köln/Bonn ist nur 20 km entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**148,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

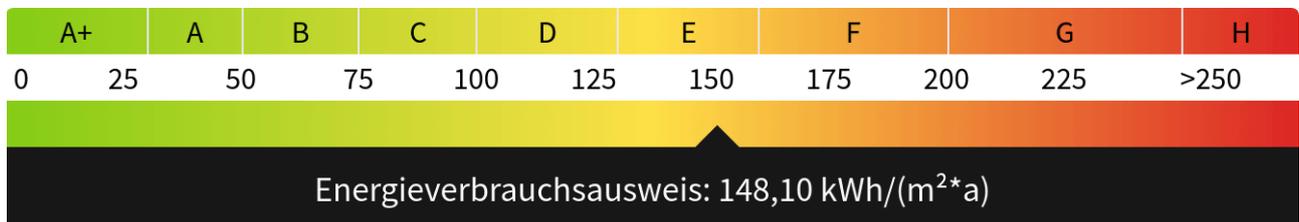
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**19.06.2034**





Außenansicht



Blick vom Wintergarten in den Garten



Außenansicht vom Garten



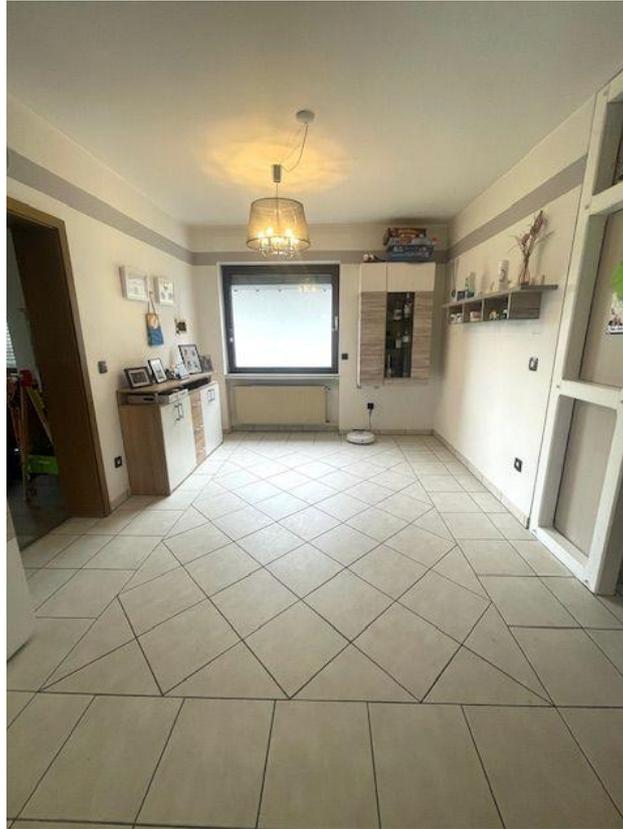
Blick vom Wintergarten



Wintergarten/Wohnbereich



Wohnbereich mit schönem Kamin und Wintergarten



Esszimmer



Gäste-Toilette



1.Obergeschoss



Großes Schlafzimmer im 1.Obergeschoss



Badezimmer im 1.Obergeschoss



Kinderzimmer im 1.Obergeschoss



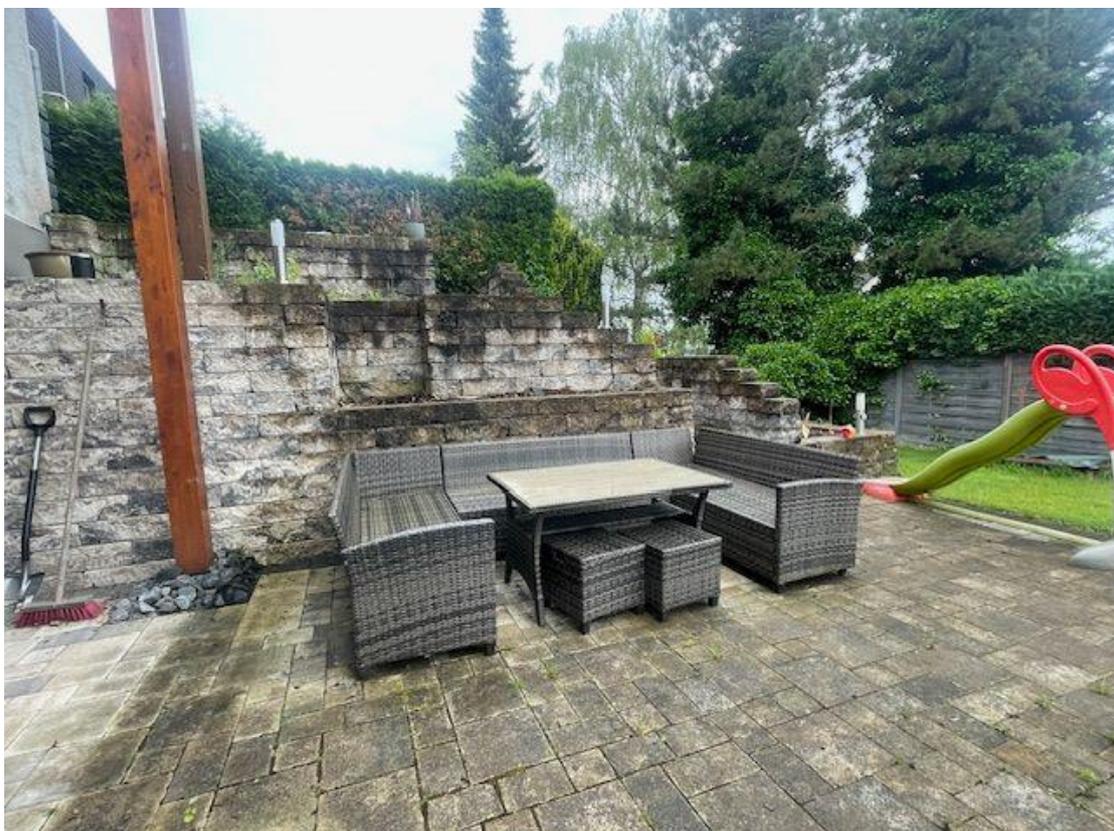
Küche im Untergeschoss



Wohnzimmer im Untergeschoss



Küche im Untergeschoss (ohne Einbau)



Terrasse mit Garten



## 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)

