



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**freist. Ein-/bis Zweifamilienhaus mit  
schöner Weitsicht in Ruhiglage von  
Hennef-Winterscheid**

**Objekt-Nr.:**

**66275-8334**

# Haus zum Kauf

in 53773 Hennef





## Details

Einliegerwohnung vorhanden

Kamin

Wintergarten

Kabel/Sat-TV

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 % inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**196 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Nutzfläche (ca.)

**81 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**754 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**6**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Balkone

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1994**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1994 bietet auf ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 38 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich nutzbare Fläche im Untergeschoss und ca. 81 m<sup>2</sup> Keller-/Carpportnutzfläche ausreichend Platz für Großfamilien oder als Mehrgenerationenhaus.

Durch die Möglichkeit, die drei Ebenen gemeinsam oder separat zu nutzen, eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen. Der Treppenlift sorgt zudem für Barrierefreiheit, was die Nutzung für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen erleichtert.

Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer, finden Sie und Ihre Liebsten hier den idealen Rückzugsort. Besonders hervorzuheben ist unterste Ebene, die ebenso vielfältige Optionen für Gäste/Arbeiten oder Hobbys bietet.



Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen. Die untere Ebene bietet zwei Mehrzweckräume mit Gartenausgang und zusätzliches Tageslichtbad, die für wohnwirtschaftliche Zwecke optimal genutzt werden können. Die Hauptebene besticht durch einen großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon, eine separate Küche mit Zugang zur Terrasse im hinteren Gartenbereich sowie ein weiteres Zimmer und ein Badezimmer mit Fenster. Genießen Sie vom Sonnenbalkon aus den schönen Weitblick und die ruhige Umgebung.

Auf der oberen Etage erwarten Sie drei weitere Räume, wovon einer mit Küchenanschlüssen ausgestattet ist, und ein zusätzliches Badezimmer mit Fenster.

Das massiv gebaute Haus ist voll unterkellert und überzeugt durch eine solide Bauweise. Ein Kaminofen im Untergeschoß sorgt für gemütliche Atmosphäre, während der große Garten sowohl im Vorder- als auch im Hinterbereich mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten lockt.

Verwirklichen Sie Ihren Traum von einem eigenen Heim in dieser idyllischen Umgebung und genießen Sie das harmonische Zusammenleben in Ruppichteroth!

## **Ausstattung**

- Traditionelle Beheizung und Warmwasseraufbereitung mittels effizienter Ölheizung mit Kunststofftanks
- Moderne Kunststofffenster mit Rollläden im Unter- und Erdgeschoss bieten Komfort und Energieeffizienz
- Drei lichtdurchflutete, gut ausgestattete Tageslichtbäder
- Überdachter Terrassenbereich im hinteren Teil des Hauses lädt zum Entspannen ein
- Hochwertige Fliesen in allen Räumen, mit Ausnahme eines individuell gestalteten Zimmers
- Angenehme Fußbodenheizung überall im Haus, mit Ausnahme des Untergeschosses
- Gemütlicher Kaminofen im Untergeschoss für zusätzliche Wohlfühlatmosphäre, der durch Lüftungskanäle mehrere Räume im Haus zusätzlich beheizen kann
- Zwei großzügige Terrassen und ein Balkon bieten vielseitige Outdoor-Möglichkeiten
- Integrierte Staubsaugeranlage für komfortables und effizientes Reinigen
- Angelegter Garten für Naturliebhaber
- Großzügige Carportanlage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge



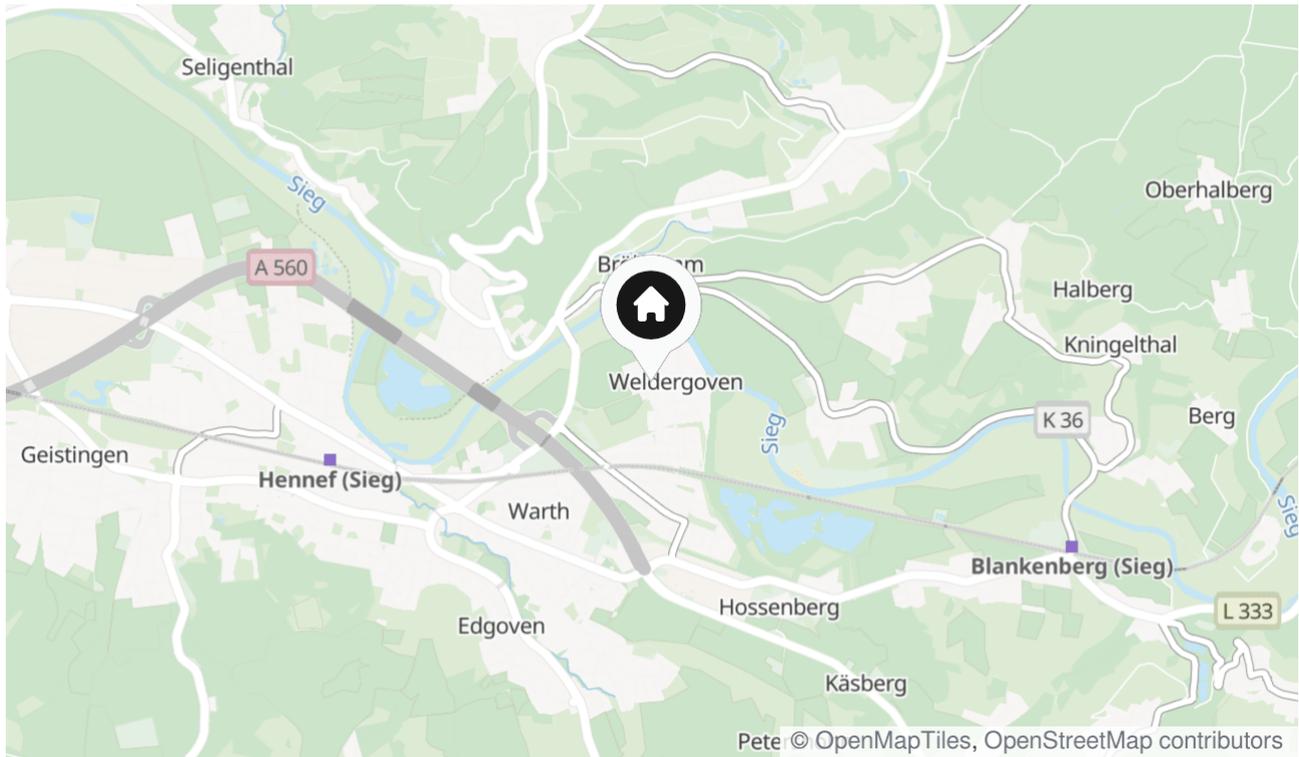
## Lage & Umgebung

53773 Hennef

Die Immobilie befindet sich im malerischen Ort Winterscheid nahe Hennef, einem Stadtteil von Ruppichteroth, der für seine idyllische Lage und naturnahe Umgebung bekannt ist. Winterscheid bietet eine ruhige Wohnatmosphäre, ideal für Familien und Naturliebhaber. Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Landschaft mit zahlreichen Wander- und Radwegen, die zu Erkundungstouren in der Natur einladen. Die ländliche Idylle sorgt für eine hohe Lebensqualität und ein entspanntes Wohngefühl.

In der näheren Umgebung finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Restaurants. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe und bieten eine gute Betreuung für die jüngsten Bewohner. Eine Hausarztpraxis befindet sich direkt im Ort. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass Sie bequem in die umliegenden Städte gelangen können. Zudem ist die Autobahnauffahrt auf die A560 sowie der Zubringer auf die A3 in kurzer Zeit erreichbar, was eine schnelle Anbindung an die Städte Köln, Bonn und Siegburg ermöglicht. Der Hennefer Bahnhof ist in ca. 10 Autominuten und der Flughafen Köln/Bonn in ca. 30-35 Autominuten erreichbar.

Zusammenfassend bietet Winterscheid eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit, was diesen Standort besonders attraktiv macht. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser charmanten Gemeinde zu werden!



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**128 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

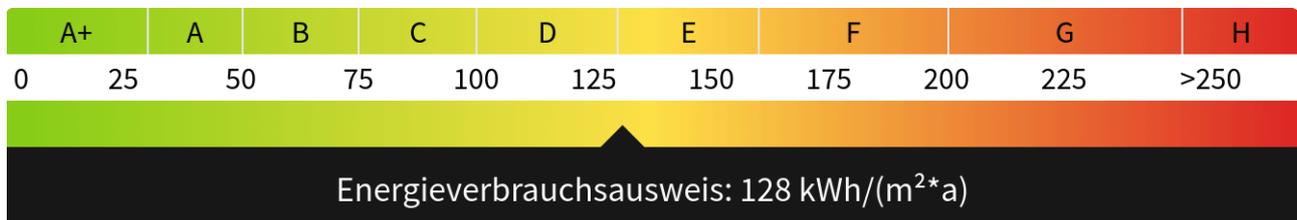
**Öl**

Wesentlicher Energieträger

**OEL**

Gültig bis

**26.01.2035**





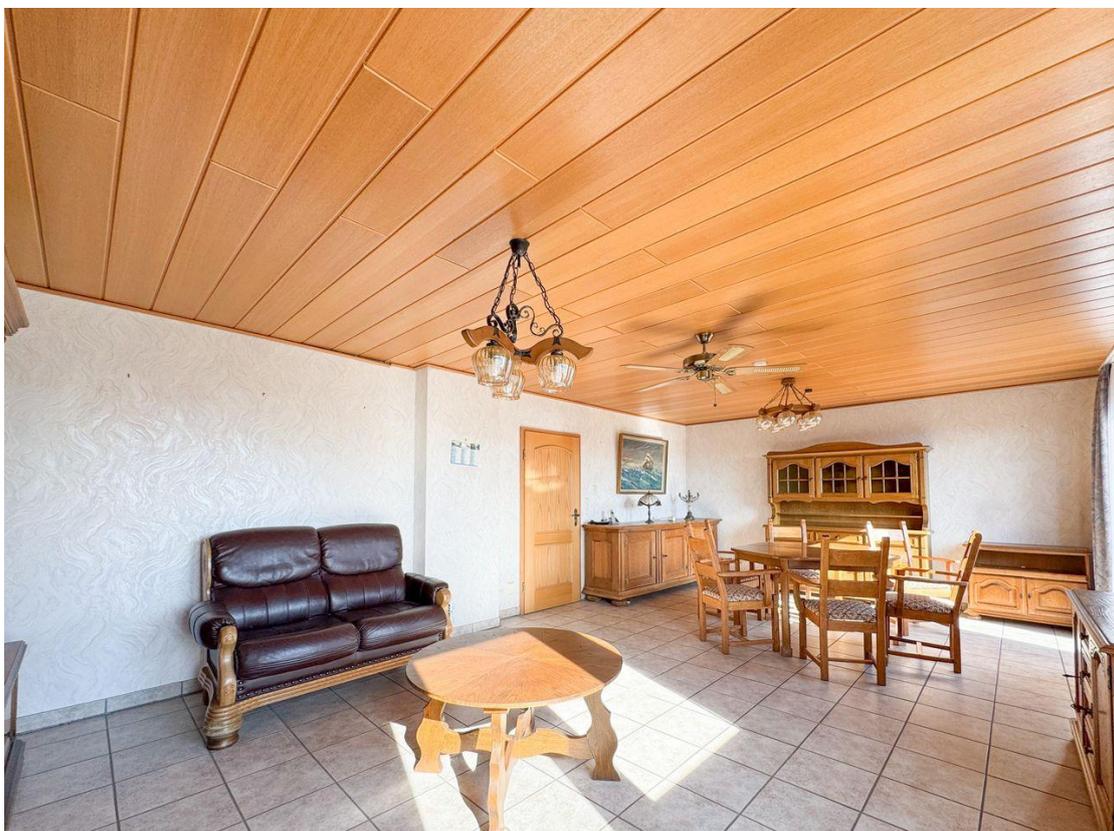
Hausansicht



Blick Garten vorne



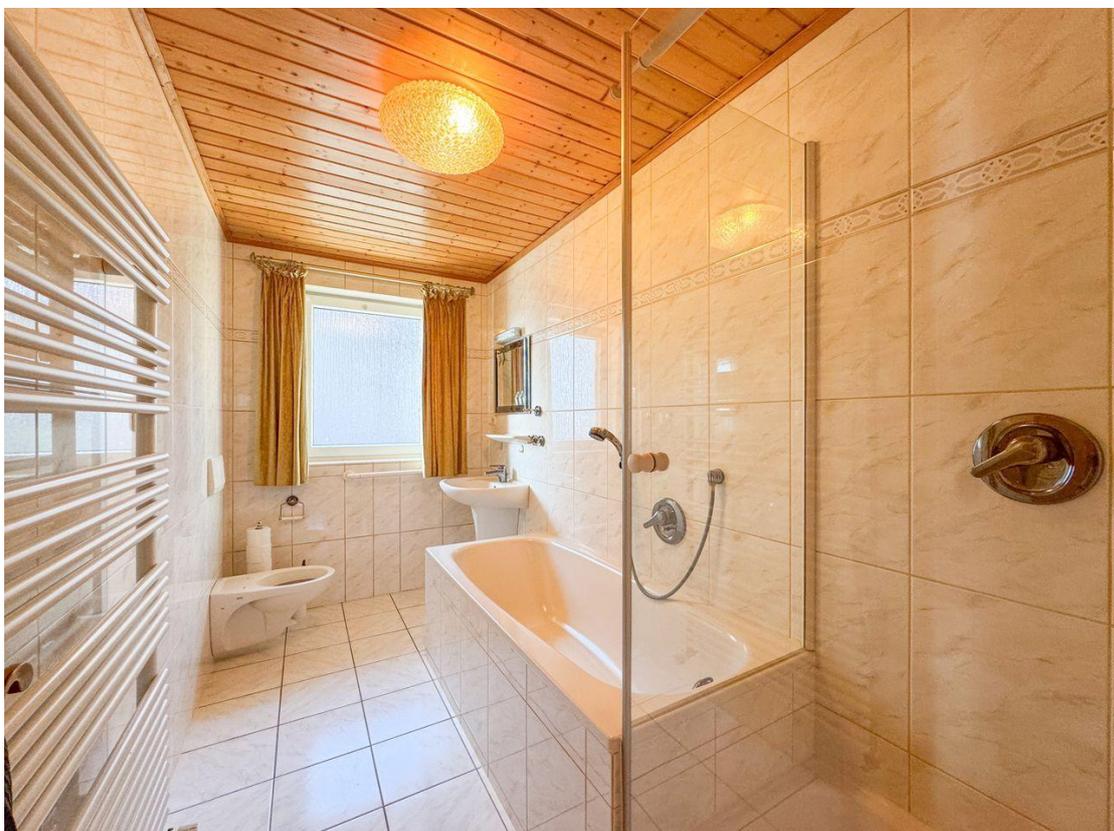
Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Bad EG



Schlafen OG



Schlafen EG



Balkon EG



Bad OG



Kind OG



Raum 1 UG



Raum 2 UG



Garten hinten



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss UG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss OG



## Kontakt

Mühlenstraße 50a  
53721 Siegburg  
Telefon: 02241/1743-23  
E-Mail: [s.wagenblasst@immobilien-dp.de](mailto:s.wagenblasst@immobilien-dp.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Sascha Wagenblasst

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

