

Hennef / Lichtenberg – Hennef

Wohnen wie andere Urlaub machen - Eigentumswohnung mit vielen Möglichkeiten

????????? ??????????: 25377001



www.von-poll.com

???? ??????: 570.000 EUR • ??????????: ca. 210 m² • ??????: 5

??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ??? ??????

???????? ??????????	25377001	????? ???????	570.000 EUR
???????????	ca. 210 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
?????????	2		
????? ????????????	2000	????? ????????????	2025
?????? ????????????	1 x ????????????	?????????	???????
	?????? ????????????, 1 x ???????	???????????	
		???????	?????????, WC ???????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	58.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.11.2034	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2000

??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ????????



??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ????????



??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ????????



??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ????????



??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ????????



???????? ?????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ???????



??????? ?????????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ????????



??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ????????



??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ???????



???????? ??: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ????????



??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ????????



??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

?? ????????



??????? ?????????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

??? ?????? ??????????

Eingebettet in eine idyllische Umgebung, umgeben von Feldern und Wiesen, präsentiert sich diese Eigentumswohnung als echtes Juwel für Naturliebhaber und Individualisten. Die ruhige, naturnahe Lage ermöglicht einen atemberaubenden Blick ins Grüne, der sich sowohl vom hellen Wintergarten als auch von der großzügigen Terrasse aus genießen lässt – ein perfekter Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die im Jahr 2000 errichtete und zuletzt 2025 modernisierte Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre bemerkenswerte Vielseitigkeit. Herzstück der Wohnung ist der ca. 70 qm große Wohn-Essbereich mit Kamin, der nicht nur durch seine Weitläufigkeit besticht, sondern auch eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Eine geräumige Küche, zwei komfortable Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot der insgesamt ca. 148 qm großen Hauptwohnung auf ideale Weise. Besonders hervorzuheben ist das Untergeschoss, das als Sondereigentum größtenteils der hier angebotenen Wohnung zugeordnet ist und dank der leichten Hanglage hervorragend als eigenständiger Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Ein separat zugänglicher Bereich mit modernem Bad und eigener Sauna bietet hier nicht nur zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten, sondern auch ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Praxisräume oder kreative Werkstattarbeiten. Zusätzliche Flächen stehen darüber hinaus als Lager, Abstellraum oder für kleinere Produktionseinheiten zur Verfügung – perfekt für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Die Immobilie bietet nicht nur viel Raum zur Entfaltung, sondern auch eine moderne technische Ausstattung, unter anderem durch die Installation einer neuen Heizungsanlage im Jahr 2023, die für mehr Energieeffizienz und Komfort sorgt. Abgerundet wird das Angebot durch eine gepflegte, weitläufige Außenanlage, die zahlreiche Möglichkeiten für Gartenliebhaber oder Familien bietet. Diese Immobilie ist damit nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch ein Ort, an dem Wohnen, Arbeiten und Natur harmonisch miteinander verbunden werden können – eine ideale Wahl für alle, die Wert auf Lebensqualität, Flexibilität und ein naturnahes Umfeld legen.

??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

??????????????? ??? ?????????

- > Immobilie aus dem Baujahr 2000
- > letzte Modernisierung (UG) in 2025
- > Kunststofffenster (zweifach verglast)
- > Gaszentralheizung aus 2023
- > ca. 70 qm großer Wohn-/Essbereich im EG
- > geräumige Küche mit Sitzecke
- > moderner Wintergarten
- > Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- > separates Gäste-WC
- > gemütlicher Kamin mit Sitzgelegenheit
- > Sauna im Untergeschoss
- > großer Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- > Garage mit Stellplatz
- > zusätzliche Büro-/Wohnräume im Untergeschoss
- > zusätzliche Hobby-/Lager-/Nutzflächen im Untergeschoss
- > separate Zugänge zu den Bereichen im Untergeschoss

??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

??? ??? ??? ???????????

Lichtenberg ist ein Ortsteil der Stadt Hennef (Sieg) im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Bis zum 1969 gehörte Lichtenberg zur Gemeinde Uckerath. Im Rahmen der kommunalen Neugliederung des Raumes Bonn wurde Uckerath, und damit auch Lichtenberg, der neu gebildeten Gemeinde Hennef (Sieg) zugeordnet. Lichtenberg hat eine Einwohnerzahl von 1.119 (Stand 2024). Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnah gelegenen Straße, etwa 300 Meter von der nächsten Bushaltestelle entfernt. Die Buslinie 522 bietet direkte Verbindungen nach Uckerath (ca. 4 km) und zum Bahnhof Hennef (ca. 10 km), mit regelmäßigem Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Köln, Bonn und Siegen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im benachbarten Uckerath und sind mit dem Auto in etwa 5 Minuten (ca. 4 km) erreichbar. Dort finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote. Weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet das Stadtzentrum von Hennef, das ca. 15 Autominuten (ca. 10 km) entfernt liegt. Kindergärten und Grundschulen befinden sich sowohl in Uckerath als auch in Hennef-Stadt. Die nächstgelegene Grundschule ist etwa 4 km entfernt. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind in Hennef gut vertreten und bequem mit dem Bus oder Auto erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt zur A560 (Hennef-Ost) ist mit dem Auto in ca. 12 Minuten (ca. 9 km) zu erreichen. Von dort aus gelangt man schnell zur A3 in Richtung Köln, Frankfurt oder Bonn.

??????? ???????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 58.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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. 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.

??????? ?????????: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b Troisdorf
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com