Hennef-Allner

Familienglück pur in Hennef-Allner: Zweifamilienhaus mit Wohlfühlcharakter!

??????? ????????: 25378018

???? ??????: 580.000 EUR • ?????????: ca. 219 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 2.162 m²

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ??? ?????

??????? ????????	25378018
?????????	ca. 219 m²
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1952
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	580.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	212.70 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	18.05.2035	????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1952

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

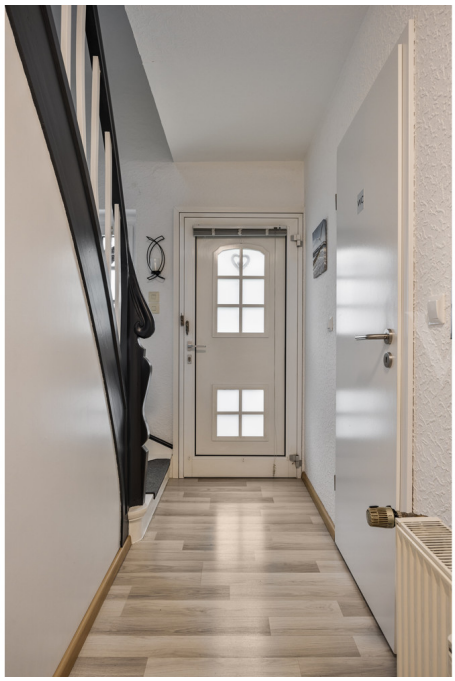
?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????



??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

?? ???????

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

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

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 Wohntraum – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

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

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

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

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

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.

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

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

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25378018 - 53773 Hennef-Allner

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

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

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com