Hennef / Lichtenberg – Hennef

Leben und Arbeiten im Grünen – Ihr neues Zuhause mit vielseitigem Nutzungskonzept

Número de propiedad: 25377001

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 210 m^2 • **HABITACIONES:** 5

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

De un vistazo

Número de propiedad	25377001
Superficie habitable	ca. 210 m²
Habitaciones	5
Baños	2
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	495.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	18.11.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	58.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

La propiedad

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

La propiedad

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

La propiedad

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

La propiedad

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

La propiedad

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

La propiedad

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

La propiedad

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

La propiedad

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

La propiedad

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

La propiedad

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

La propiedad

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

La propiedad

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Planos de planta

VON POLL IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Una primera impresión

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint naturnahes Wohnen, großzügige Räumlichkeiten und ideale Voraussetzungen für die Kombination von Arbeiten und Leben unter einem Dach. Eingebettet in eine idyllische Umgebung aus Feldern und Wiesen, bietet die Wohnung nicht nur ein hohes Maß an Wohnkomfort, sondern auch flexible Flächen für Büro, Praxis oder kreative Tätigkeiten.

Ihr neues Zuhause auf einen Blick:
Die im Jahr 2000 erbaute und zuletzt 2025 modernisierte Immobilie präsentiert sich in hervorragendem Zustand. Herzstück der ca. 148 qm großen Hauptwohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin – ein Ort zum Wohlfühlen, Repräsentieren oder zum geselligen Beisammensein. Vom lichtdurchfluteten Wintergarten und der weitläufigen Terrasse genießen Sie einen traumhaften Blick ins Grüne – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Zwei komfortable Schlafzimmer, eine geräumige Küche, ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot auf dieser Wohnebene.

Viel Raum für Ihre beruflichen Pläne:
Ein besonderes Highlight ist das vielseitig nutzbare Untergeschoss, das durch die Hanglage viel Tageslicht erhält und über einen separaten Eingang bequem erreichbar ist. Ob als Bürofläche, Praxisräume, Atelier, Studio oder für die Untervermietung – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Ein kompakter Badbereich mit angrenzendem Saunaraum schafft zusätzlichen Komfort und Rückzugsorte.

Darüber hinaus bietet das Untergeschoss praktische Abstell- und Lagerflächen, die sich ideal für kleinere Gewerbebetriebe, Produktionen oder als Ergänzung zum Homeoffice eignen.

Fazit: Diese Immobilie ist die ideale Wahl für alle, die Wohnen, Arbeiten und Natur harmonisch miteinander verbinden möchten. Sie bietet Raum für individuelle Lebenskonzepte, sei es für Selbstständige, Freiberufler, Kreative oder Familien, die Flexibilität und Lebensqualität schätzen.

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Detalles de los servicios

> 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

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Todo sobre la ubicación

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. Dies 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.

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Otros datos

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 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.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.

Número de propiedad: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf
Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com