



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RoMu-82120

*Wohnen mit Weitblick – Exklusive Lage in Hennef*

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**299.000,00 €**  
**3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>108,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>108,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2009</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Pellets</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.03.2024</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>98</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Holzpellets</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.03.2014</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

*Diese attraktive Wohnimmobilie befindet sich in einer bevorzugten Lage, die nicht nur durch ihre naturnahe Umgebung, sondern auch durch die exzellente Anbindung an wesentliche Einrichtungen überzeugt. Die Nähe zu grundlegenden Versorgungsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen macht diese Adresse besonders interessant für Familien und anspruchsvolle Immobilieninteressenten.*

*Die Vielfalt und Nähe an Spielplätzen wie dem Spielplatz Geistinger Park in nur 152 Metern Entfernung bieten ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern, die naturnahe Erholungsmöglichkeiten schätzen. Für eine ausgezeichnete schulische Bildung sorgen nahegelegene Bildungseinrichtungen, darunter der LANO-Standort Hennef, der lediglich 206 Meter entfernt ist. Diese kurzen Distanzen gewährleisten, dass Schulwege sicher und bequem zu Fuß zurückgelegt werden können.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit Bushaltestellen wie Lorenzhöhe, Waldfrieden und Helenenstift alle in einem Radius von rund 600 Metern. Dies ermöglicht eine flexible und unkomplizierte Mobilität, die sowohl für Pendler als auch für Freizeitaktivitäten von großem Vorteil ist. Zudem ist die Nähe zur Autobahn und die gute Erreichbarkeit des nächstgelegenen internationalen Flughafens ein weiteres Merkmal, das diese Lage für Vielreisende und Berufspendler äußerst attraktiv macht.*

*Gepflegte Grünflächen und eine hohe Flächenbedeckung, die zur Erhöhung der Gesundheitsqualität beitragen, laden zur Entspannung und zu vielfältigen sportlichen Aktivitäten ein. Dies wird unterstrichen durch ein starkes Angebot an sportlichen Aktivitäten, das in dieser Region besonders hervorsteht.*

*Insgesamt zeichnet sich diese Lage durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität aus, was sie zu einer perfekten Wahl für alle macht, die hohen Wert auf eine ebenso praktische wie ansprechende Wohnumgebung legen.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Aus Rücksicht gegenüber der Mieter sind die Bilder digital möbliert.*

*In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Hennef befindet sich diese attraktive Eigentumswohnung, die sich ideal als Kapitalanlage eignet. Die 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 108 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2009 komplett saniert wurde.*

*Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 996,00 €. Hinzu kommt eine monatliche Miete für den Außenstellplatz in Höhe von 60 €. Der Erbbauzins beläuft sich auf 105,00 €.*

*Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und verfügt über eine moderne Ausstattung. Sie ist barrierefrei zugänglich und bietet somit auch älteren Menschen oder Familien mit kleinen Kindern den idealen Wohnkomfort.*

*Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, sowie ein Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Die Heizung wird mit umweltfreundlichen Holzpellets betrieben.*

*Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein Hauswirtschaftsraum. Ein Außenstellplatz ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten.*

*Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Auch die Autobahnauffahrt ist nur wenige Fahrminuten entfernt, sodass eine gute Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet ist.*

*Die Wohnung ist derzeit langfristig vermietet und bietet somit eine sichere Kapitalanlage mit guter Rendite. Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

***Die angebotene Immobilie wurde im Ursprungsbaujahr 1962 errichtet und im Jahr 2009 umfassend saniert, wodurch sie den modernen Wohnansprüchen voll und ganz gerecht wird. Eine Fußbodenheizung, die sich über separate Regler individuell einstellen lässt, sorgt in allen Räumen für wohlige Wärme. Das Herzstück der Heizungsanlage bildet eine umweltfreundliche Holz-Pelletheizung, die ebenfalls im Jahr 2009 installiert wurde und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet.***

***Das Badezimmer ist stilvoll gestaltet und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Hänge-WC sowie einen praktischen Handtuchheizungshalter. Die Wände sind hier bis zur halben Höhe gefliest, was dem Raum eine moderne und zugleich pflegeleichte Optik verleiht. Auch das Gäste-WC ist halbhoch gefliest und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein.***

***Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Holzparkettboden ausgestattet (aktuell vom Mieter mit Laminat überdeckt), der nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch eine pflegeleichte und robuste Bodenlösung darstellt. Zu der Immobilie gehört zudem ein Außenstellplatz, der bequemes Parken direkt vor dem Haus ermöglicht. Ein Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und erleichtert die Organisation des Haushalts. Für weiteren Platz sorgt ein Kellerraum, der vielseitig genutzt werden kann.***

***Die Bilder sind auf Wunsch und Schutz der Privatsphäre des Mieters digital bearbeitet, die Räume, Ausstattungen, Schnitte und Aussichten sind aber Original. Weitergehende Informationen zu der Istsituation, die im Übrigen einen wirklich gut gepflegten Eindruck macht, erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit uns.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

*Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.*

*Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.*

*Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.*

*Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

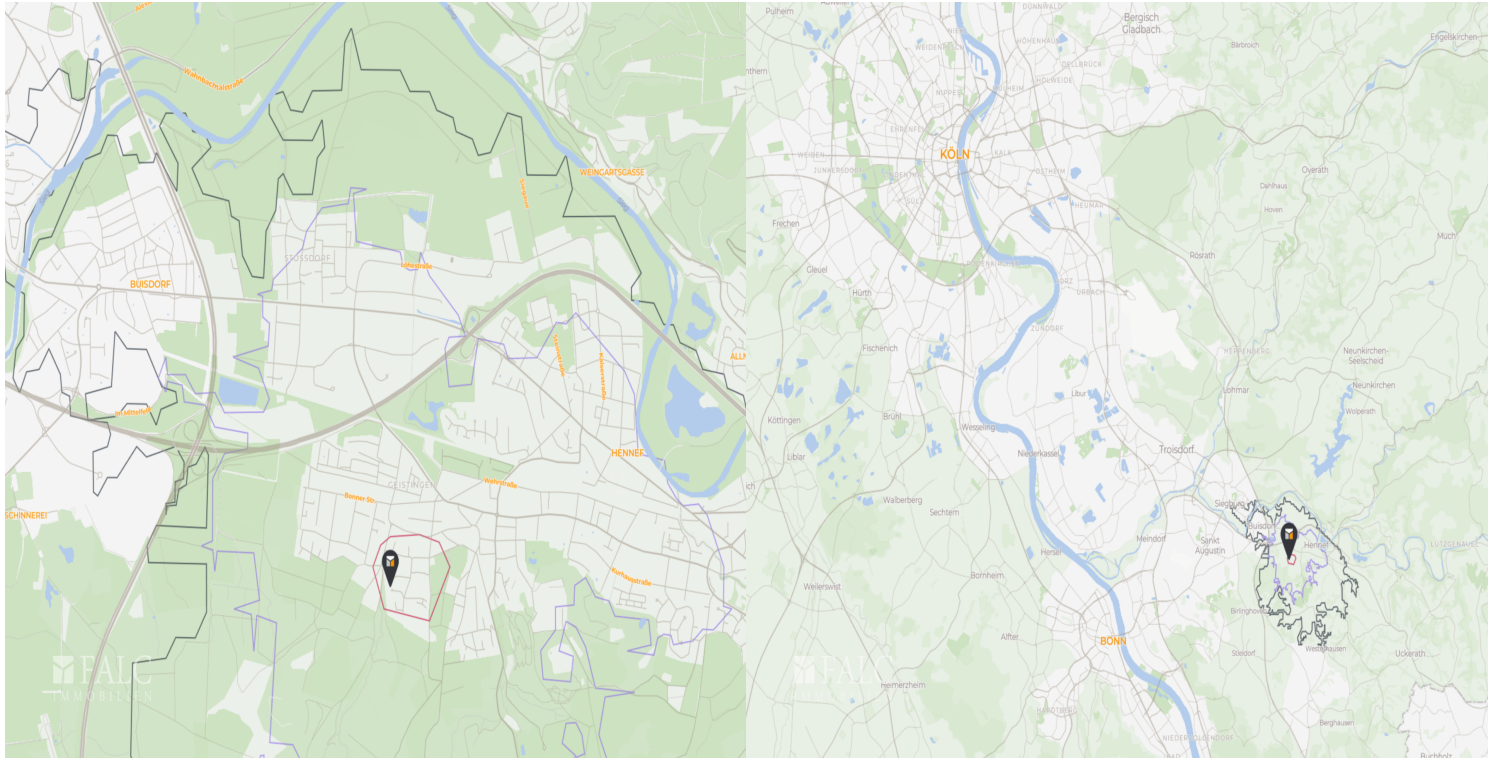
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)