

Hennef – Kurscheid

# Charmantes Landhaus in beschaulicher Dorfidylle

VP azonosító: 24378026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 430.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 128 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 800 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Áttekintés

VP azonosító	24378026
Hasznos lakótér	ca. 128 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1975
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	430.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2020
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 94 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	13.03.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	172.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan





VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan





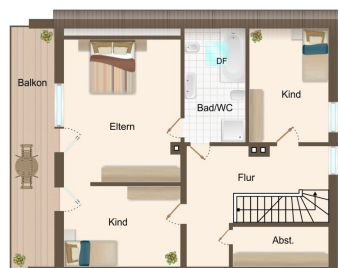
VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



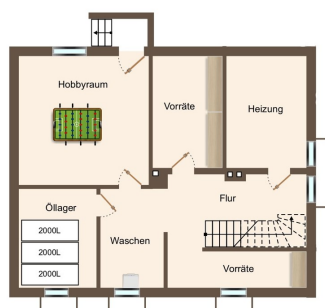
VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0228 - 38 76 105 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/bad-godesberg](http://www.von-poll.com/bad-godesberg)

VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Az els? benyomás

Einzigartige Gelegenheit für die ganze Familie! Dieses freistehende Einfamilienhaus in idyllischer Wohnlage von Hennef-Kurscheid wurde im Jahr 1975 in Massivbauweise errichtet und bietet neben den rund 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ebenso großzügiges Grundstück mit ca. 800 m<sup>2</sup>. Die voll unterkellerte Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, welche sich funktional auf zwei ansprechende Wohnebenen verteilen. Begrüßt werden Sie von einem geschmackvoll gestalteten Vorgarten mit Stufenaufgang, welcher Sie auf elegante Weise Ihr neues Domizil erreichen lässt. Durch den einladenden Dielenbereich des Hauses gelangen Sie anschließend in alle Räumlichkeiten der unteren Wohnebene, so auch zum Herzstück dieser: dem offenen Wohn- und Esszimmer, welches durch seine große Fensterfront einen herrlichen Blick ins Grüne gewährt. Der hier vorhandene Kamin sorgt nicht nur für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten, sondern schafft das ganze Jahr über eine wunderbar gemütliche Atmosphäre. Frische Kirschen direkt vom eigenen Baum ernten und zahlreiche sonnige Stunden genießen dürfen Sie überdies auf der angrenzenden Terrasse. Zurück im Haus, lässt die Küche mit ergänzendem Vorratsraum viel Gestaltungsfreiheit. So können Sie sich Ihre perfekte Oase für die Zubereitung Ihrer Liebesspeisen schaffen. Das Dachgeschoss bildet mit drei Schlafzimmern und einem Bad en Suite die zweite Wohnebene. Erweitert wird diese durch den von den beiden verbundenen Schlafzimmern aus zugänglichen Balkon. Der großzügige Garten bietet viel Platz für Entspannung und diverse Aktivitäten im Freien. Durch die einseitig unverbaubare Lage genießen Sie hier absolute Ruhe sowie einen begeisternden Weitblick bis zu den Dächern von Siegburg. Die ländliche Umgebung der Immobilie lädt zu ausgiebigen Spaziergängen um die Felder oder in den naheliegenden Wald ein. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Schulen in erreichbarer Nähe. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine direkt am Haus liegende Garage mit davor befindlichem Stellplatz. Diese charmante Immobilie bietet für Familien sowie Naturliebhaber ein gleichermaßen ideales Zuhause in einer ruhigen und idyllischen Umgebung. Wir freuen uns, Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort begrüßen zu dürfen!

VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Részletes felszereltség

- funktionale Grundrissgestaltung
- Küche mit separatem Vorratsraum
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Isolierglasfenster von 2020
- elektrische Rollläden
- voll unterkellert
- Balkon
- Terrasse
- großzügiger Garten
- Garage und Stellplatz

VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Minden a helyszínr?!

Die Stadt Hennef gehört zur Wirtschaftsregion Bonn/Rhein-Sieg und liegt an den Ausläufern des Bergischen Landes und des Westerwaldes. Die Verkehrslage ist optimal: Sternförmig laufen die Verkehrswege in das Siegtal, das Bröltal, das Bergische Land, den Westerwald, zur Kreisstadt Siegburg und zu den Metropolen Köln und Bonn, die jeweils in 30 bzw. 16 km Entfernung liegen. Von der A 3 Köln-Frankfurt/M führt die A 560 und die B 8 den Autofahrer zügig ins Zentrum der Stadt Hennef. Über die A3 und die A560 sind die wichtigsten Ziele in der Region in kurzer Zeit zu erreichen. Hennef liegt an der Bahnstrecke Köln-Gießen, ist Eilzugstation und S-Bahn-Haltepunkt der im Halbstundentakt verkehrenden S-Bahn-Linie 12 Köln-Hennef-Au. Die Naherholungsgebiete des Bergischen Landes und des Westerwaldes beginnen gleich östlich der Stadt am Eingang des Siegtales, des Bröl- und des Hanfbachtales. Der nächstgelegene ICE-Bahnhof befindet sich in Siegburg und ist schnell erreicht. Auch zum Flughafen Köln-Bonn sind es nur wenige Autominuten.

VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 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.



VP azonosító: 24378026 - 53773 Hennef – Kurscheid

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)