

# Erdgeschosswohnung mit Traumblick über das Sieg - Tal



## Brunnenweg 12

53773 Hennef

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 555.000,00 EUR  
Scout-ID: 152193866



### Ihr Ansprechpartner:

Karl-Georg Hermann

Karl Grundschel

E-Mail: [anfrage@co-projekt.com](mailto:anfrage@co-projekt.com)

Tel: +49 2151 390016

Mobil: +49 172 2116604

Web: <http://www.immobilien-co-projekt.com>

Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2016
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	61,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	2014
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: Erwerbercoutrage 3,57 % inkl. 19% MwSt. vom beurkundetem Kaufpreis

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Erdgeschosswohnung mit Traumblick über das Sieg - Tal



**Brunnenweg 12**

53773 Hennef

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 555.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Genießen Sie den weiten, unverbaubaren Blick über den eigenen Gartenanteil und weiter über die Sieg in die Auen.

Ein Paradies für jeden Gartenliebhaber, eine Oase zum Erholen und Sport treiben. Dieses architektonisch sehr interessante Zwei-Parteien Haus, das erst im Jahre 2016 fertiggestellt wurde, liegt unmittelbar am Sieg Ufer von Hennef-Weingartsgasse mit eigenem Uferabschnitt. Das ca. 2000 m<sup>2</sup> große Sonnengrundstück lässt keine Wünsche zur individuellen Gartengestaltung in absoluter Ruhe offen.

Sie betreten die Erdgeschoss-Wohnungseinheit über einen separaten Eingang an der großen Terrasse und sofort entsteht ein Gefühl vom eigenen Haus.

Das Entre verteilt die drei großzügigen Räume und führt zunächst ins lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterelementen, dem intrigierten Essbereich und in die angrenzende Küche. Die großen Fenster- Türelemente bieten nicht nur den einzigartigen Panoramablick, sondern auch den Zugang zu der 100 qm großen Sonnen-Terrasse. Auf der linken Seite befindet sich ein helles Elternschlafzimmer mit herrlichem Blick in den Garten. Das angrenzende Gäste-WC ist mit hochwertigem Designer – Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Das große Badezimmer mit Doppelwaschtisch und bodengleicher Dusche schließt sich daran an. Sehr praktisch – die Waschmaschine, der Trockner und die Vissmann Heizung verstecken sich hinter einer Wandnische mit Vorhang. Das geräumige Gästezimmer oder auch als Büroraum nutzbar liegt am Ende des Flurbereiches, neben den Abstellräumen.

Dieses Wohnobjekt ist ideal zum Wohnen in ruhiger Lage, die Doppelgarage sowie ein Carport runden das Ensemble auf dem Grundstück ab. Für Gartengeräte und Sonstiges ist noch ein massives Gartenhaus und ein eigener Brunnen zur Bewässerung der Grünanlage vorhanden.

Anschauen lohnt sich, eine derart außergewöhnliche Wohnanlage findet man ganz selten.

## Ausstattung:

- Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit separatem Eingang
- Fertigstellung 2016 - Bauweise massiv mit sehr niedrigen Energiebedarf B
- die Wohnfläche von 115 qm setzt sich wie folgt zusammen:
  - Wohnen / Essen / Küche 42,6 m<sup>2</sup>
  - Schlafen 13,2 m<sup>2</sup>
  - Gast / Büro 12,0 m<sup>2</sup>
  - Badezimmer 9,8 m<sup>2</sup>
  - Gäste WC 3,5 m<sup>2</sup>
  - Flurbereich 17,8 m<sup>2</sup>
  - Abstellräume insgesamt 5,7 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung, Vissmann Gas Brennwerttherme (Kombitherme)
- Heizsysteme wie Erdwärme oder Solarenergie sind möglich
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Bad mit bodentiefer Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- Gäste WC mit Waschbecken
- SAT und DSL-Anschluss vorhanden

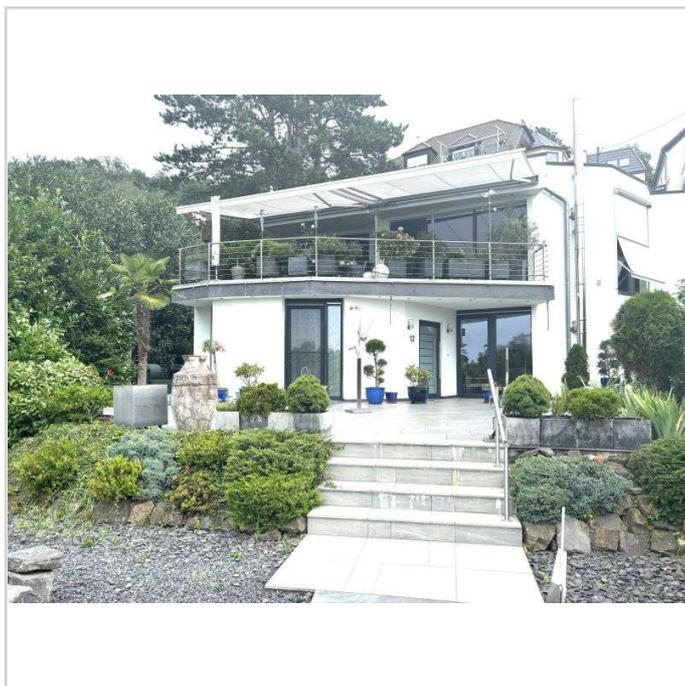
## Lage:

Diese einzigartige Eigentumswohnung mit idyllischer Aussicht befindet sich in bester und ausgesprochen ruhiger Ortsrandlage von Hennef im Ortsteil Weingartsgasse in der Nähe der Wahnbachtalsperre. In der näheren Umgebung bieten sich neben verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, auch vielseitige Freizeitangebote, wie Reitanlagen, Golfplätze, Tennisplätze und weiteren Sporteinrichtungen. Mit dem Fahrrad können Sie die Sieg-Auen sportlich erkunden. Das Hennefer Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und die fußläufig erreichbare Bushaltestelle bietet Verbindungen nach Hennef oder Siegburg.

In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die Autobahnauffahrten zur (A3, A559, A556) und den ICE Bahnhof.

## Sonstiges:

Anlässlich einer Besichtigung erhalten Sie alle notwendigen Informationen und Unterlagen. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers und der zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für die inhaltliche Richtigkeit können wir bei aller Sorgfalt keine Gewähr übernehmen.



Ansicht

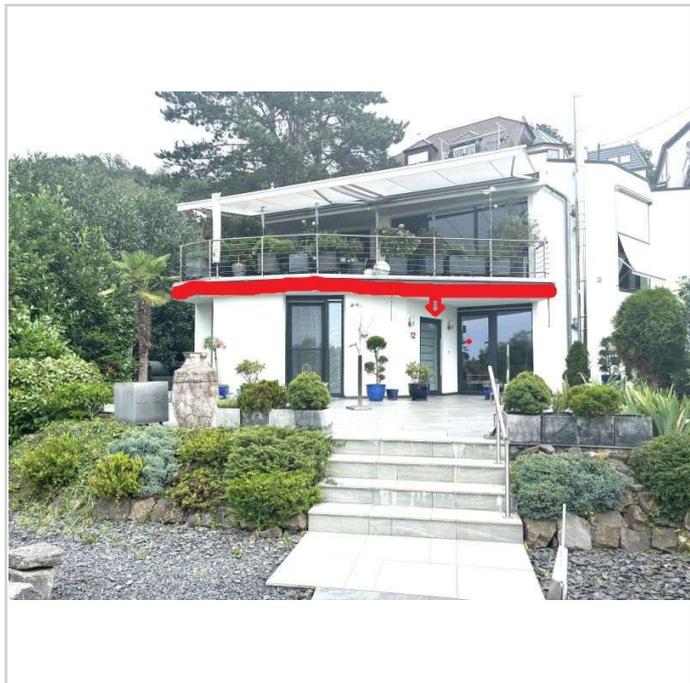
## Erdgeschosswohnung mit Traumblick über das Sieg - Tal



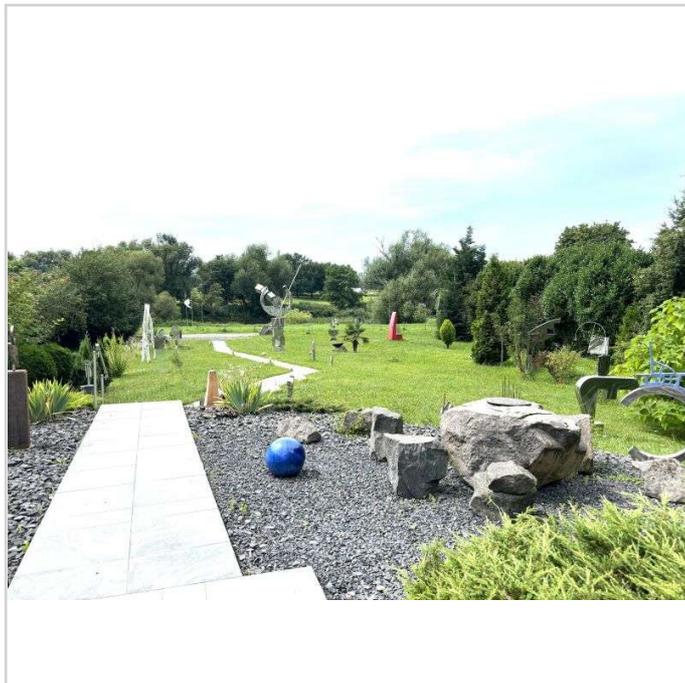
**Brunnenweg 12**

53773 Hennef

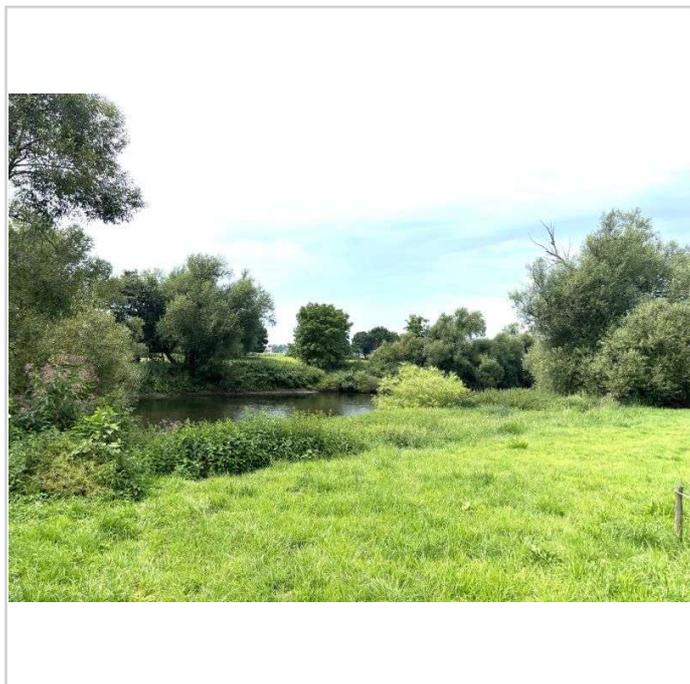
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 555.000,00 EUR



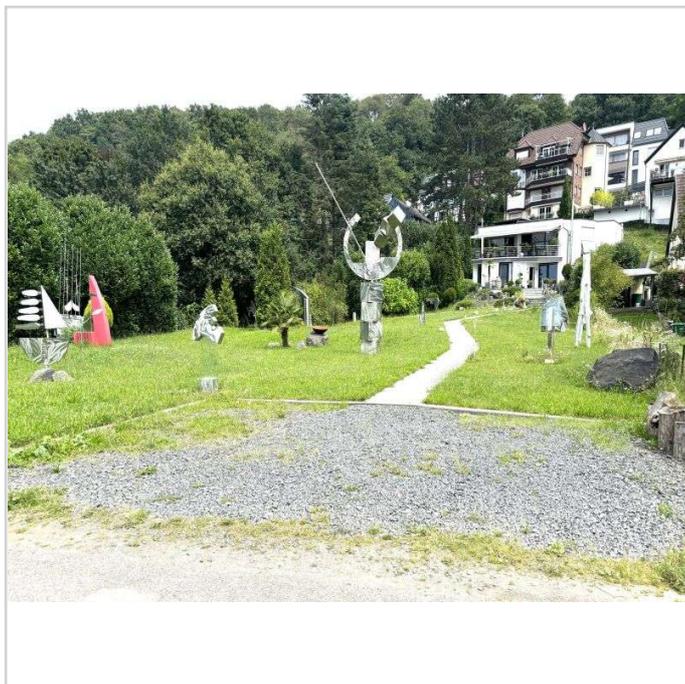
Einheit



Garten bis zur Sieg



Eigener Sieg - Ufer



Parkplatz am Garten

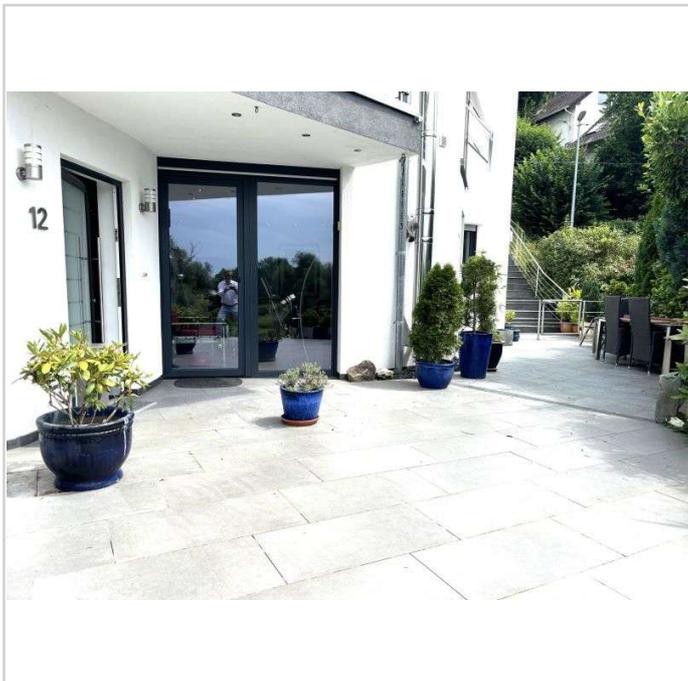
## Erdgeschosswohnung mit Traumblick über das Sieg - Tal



**Brunnenweg 12**

53773 Hennef

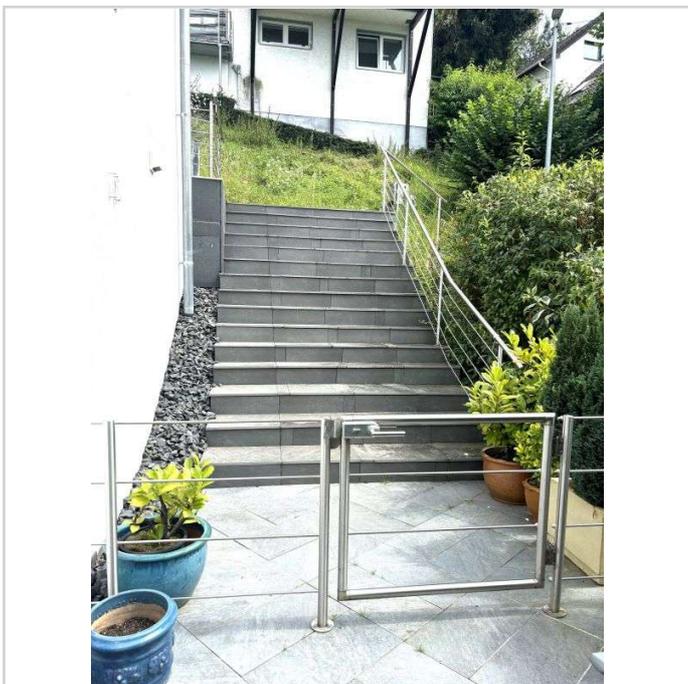
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 555.000,00 EUR



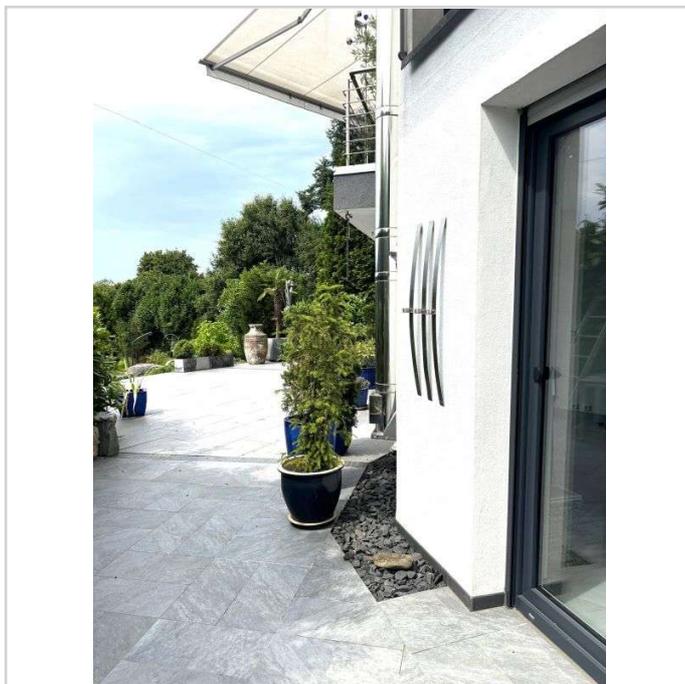
Hauseingang



Straßenansicht Haus



Zugang Straßenseite



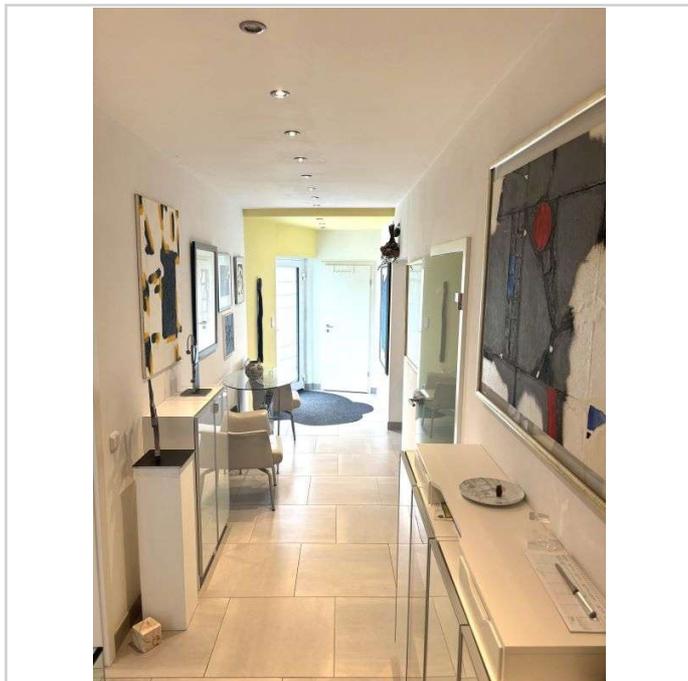
Terrasse

## Erdgeschosswohnung mit Traumblick über das Sieg - Tal

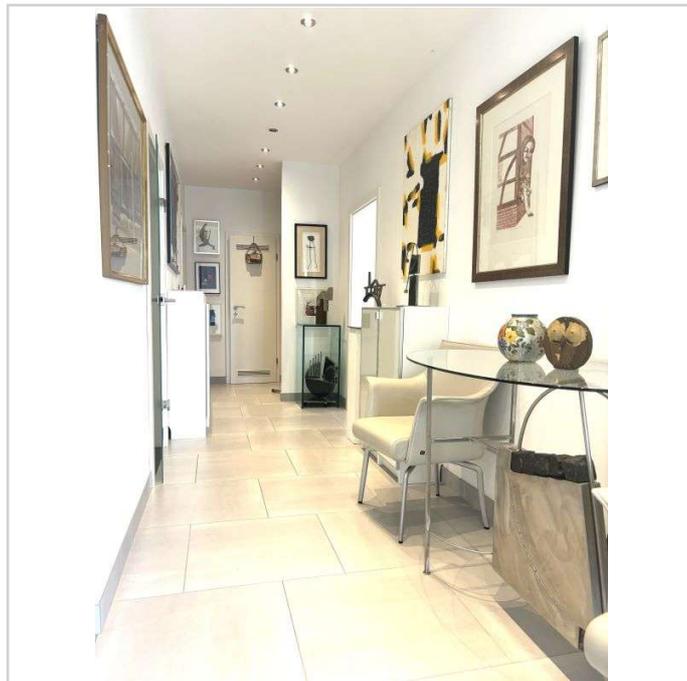


**Brunnenweg 12**  
53773 Hennef

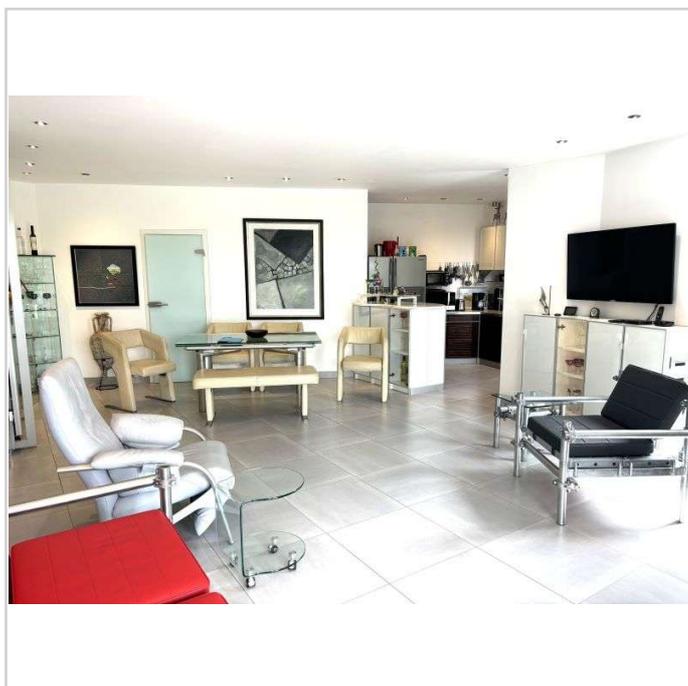
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 555.000,00 EUR



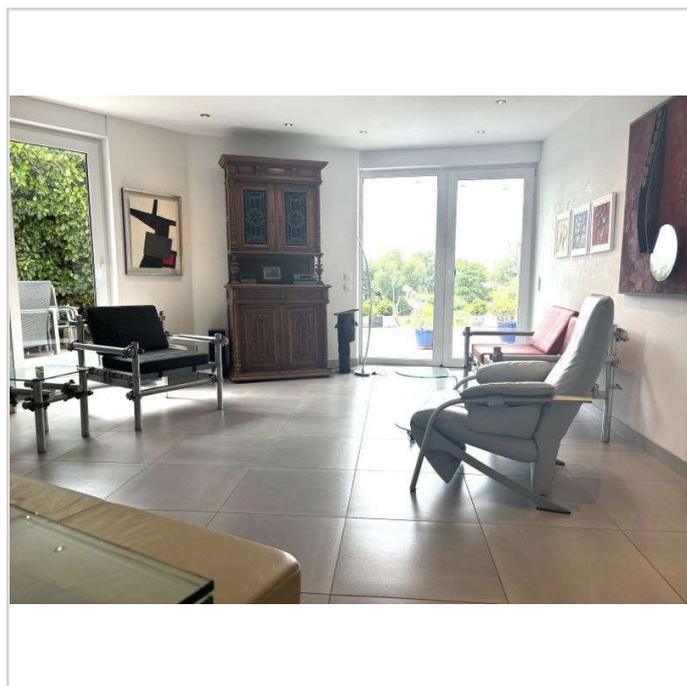
Eingangsbereich



Flurbereich



Wohn-Essbereich



Wohnzimmer

# Erdgeschosswohnung mit Traumblick über das Sieg - Tal



**Brunnenweg 12**  
53773 Hennef

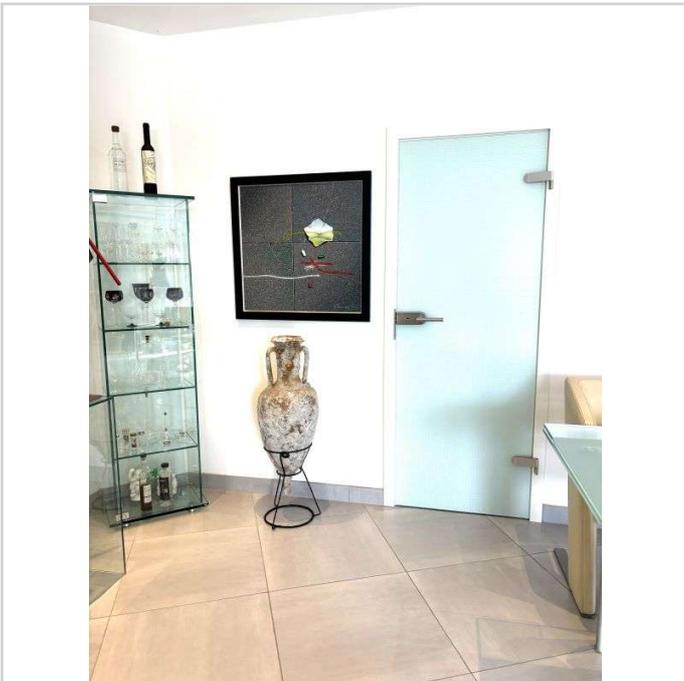
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 555.000,00 EUR



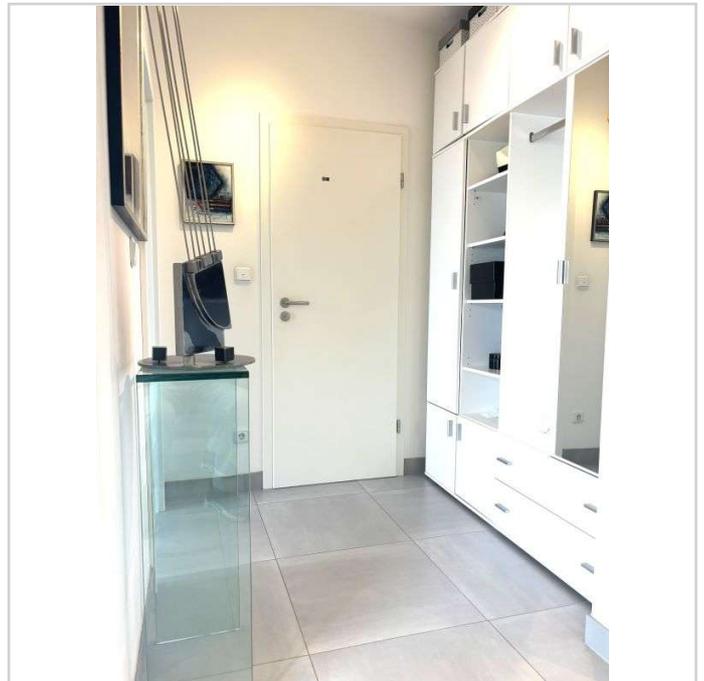
Küche



Teilansicht Küche



zum Abstellraum



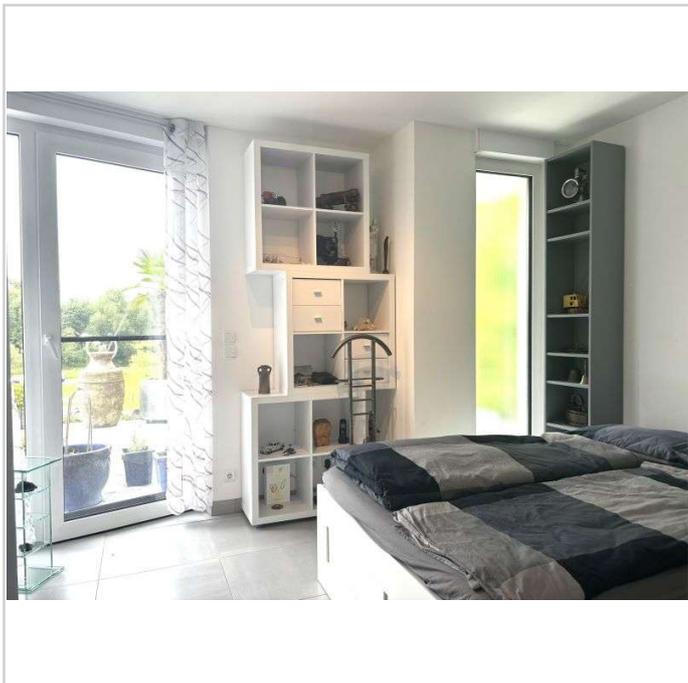
Flur zum Schlafzimmer

# Erdgeschosswohnung mit Traumblick über das Sieg - Tal

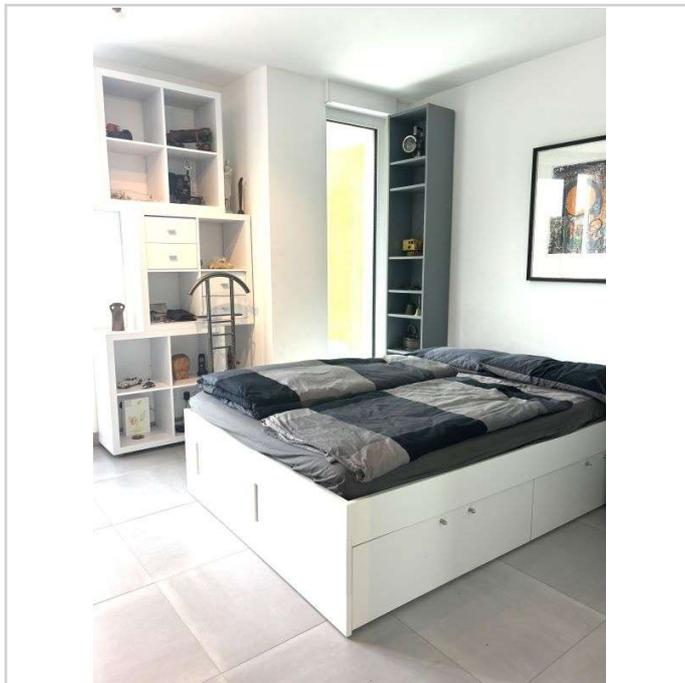


Brunnenweg 12  
53773 Hennef

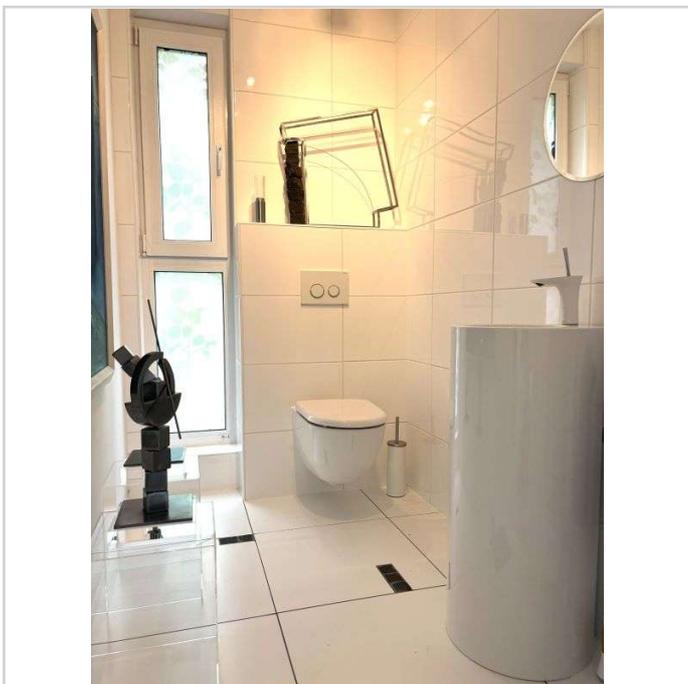
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 555.000,00 EUR



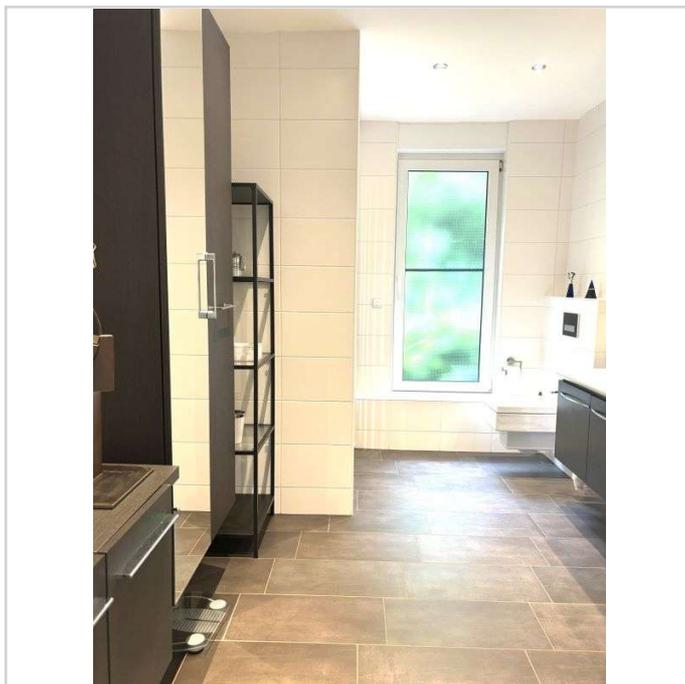
Schlafzimmer



Teilansicht Schlafzimmer



Gäste WC



Badezimmer

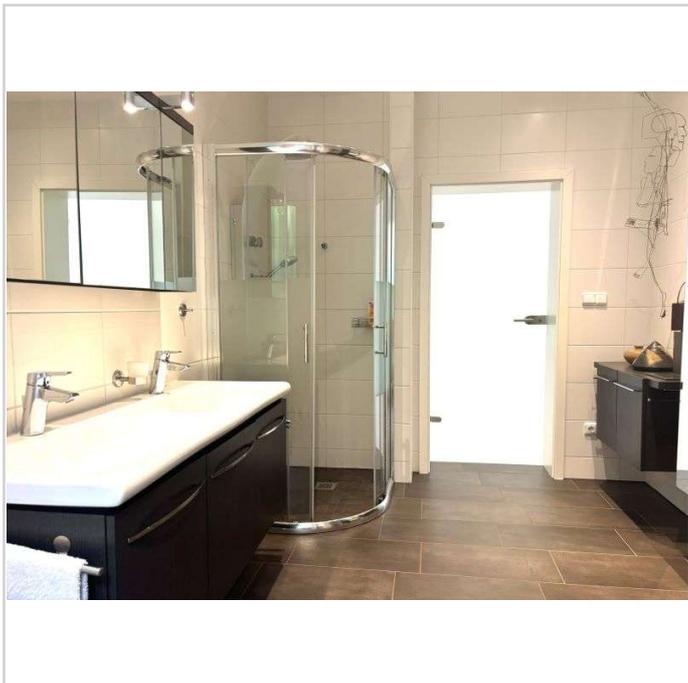
## Erdgeschosswohnung mit Traumblick über das Sieg - Tal



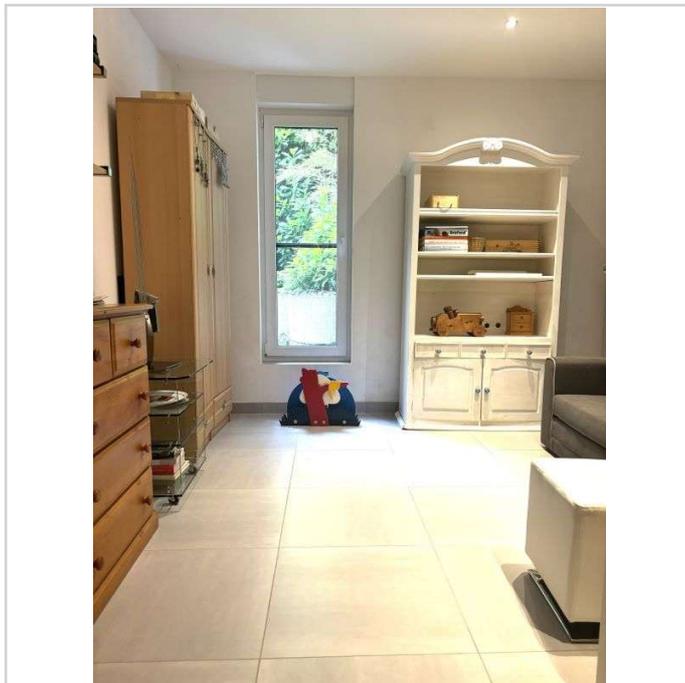
**Brunnenweg 12**

53773 Hennef

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 555.000,00 EUR



Badzimmer Dusche



Kinderzimmer

# Erdgeschosswohnung mit Traumblick über das Sieg - Tal



Brunnenweg 12  
53773 Hennef

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 555.000,00 EUR



Grundriss

## Erdgeschosswohnung mit Traumblick über das Sieg - Tal



Brunnenweg 12  
53773 Hennef

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 555.000,00 EUR

