

Hennef / Lichtenberg – Hennef

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

Número da propriedade: 25377001



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 210 m² • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Numa vista geral

Número da propriedade	25377001
Área	ca. 210 m²
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	2000
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	495.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	58.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.11.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

O imóvel



Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

O imóvel



Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

O imóvel



Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

O imóvel



Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

O imóvel



Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

O imóvel



Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

O imóvel



Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

O imóvel



Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

O imóvel



Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

O imóvel



Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

O imóvel



Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

O imóvel



Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Detalhes do equipamento

- > 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 da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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 Handelsregistrauszugs, 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 da propriedade: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com