

ERDGESCHOSSWOHNUNG MIT XL-BALKON

im Architektenhaus: Gartenstraße 2a, 53773 Hennef Zentrum



IHR ANSPRECHPARTNER



CHRISTOPH BEMPPOHL

Kaufmann in der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft
Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Christoph Bempohl
Immobilienmakler & Sachverständiger
Post: Goethestraße 1d, 53721 Siegburg
Büro: Zeithstraße 306, 53721 Siegburg
02241 38 88 18
info@bermpohl-immobilien.de
www.bermpohl-immobilien.de

Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO
erteilt durch den Rhein-Sieg-Kreis
Aufsichtsbehörde: Rhein-Sieg-Kreis
Servicebereich Recht & Ordnung
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
Umsatzsteuer ID: DE243218857

104,99

Wohnfläche

3

Zimmer

96/97

Baujahr

1

TG-Stellplatz

1

Abstellraum

Für Schnell-Leser: Im Hennefer Stadtzentrum befindet sich diese Erdgeschosswohnung mit drei Zimmern nebst Balkon und Tiefgaragenstellplatz. Bodentiefe Fenster sorgen für ordentlichen Lichteinfall, die Fußbodenheizung erwärmt vollständig ausgelegte Fliesenböden. Das Badezimmer bietet Wanne, Dusche und Fenster. Es gibt einen Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss innerhalb der Wohnung eine die Einbauküche kann übernommen werden. Auf dem Balkon gibt es reichlich Platz für einen großen Gartentisch und der Tiefgaragenstellplatz lässt sich mühelos befahren. Wenige Stufen vor dem Eingangsbereich lassen mögliche Bewegungseinschränkungen zu. Im Hausgeld von 455,- Euro monatlich ist die Zuführung zu einer Instandhaltungsrücklage sowie die gegenwärtige Gaspreisentwicklung berücksichtigt. Die Wohnung ist unbewohnt und sofort verfügbar.

Einbauküche möglich
großer Balkon
Abstellraum
barrierearmer Zugang
bodentiefe Fenster

Fliesenböden
außergewöhnliche Architektur
Vollbad mit Fenster
6 Parteien im Haus
Tiefgaragenstellplatz

398.000,- €

provisionsfrei für den Käufer

Verbrauchsorientierter Energieausweis vom 29.11.2018,
gültig bis 29.11.2028, Energiekennwert 119 kWh/(m²Xa)
Effizienzklasse D, Gas-Zentralheizung,
Anlagentechnik 1993, Baujahr gem. Ausweis 1993

IMMOBILIENANGEBOT

Erdgeschosswohnung mit Balkon:

Gartenstraße 2a, 53773 Hennef

Willkommen in Hennef! Sie suchen eine Stadtwohnung mit barrierearmem Zugang und eigener Terrasse? Dann finden Sie hier Ihr neues Zuhause fern vom städtischen Geschehen in der Gartenstraße nahe des Hennefer Stadtzentrums. Diese Vorzugslage verspricht fußläufige Einkäufe und kurze Wege bis zum Bahnhof oder auf den Marktplatz.

Die extravagante Gebäudearchitektur zeigt ebenso wie die Grundrissgestaltung: Alles andere als Nullacht-Fuffzehn! Der Architekt war 1996/1997 ordentlich kreativ und hat die drei Zimmer auf 105m² Wohnfläche geschickt aufgeteilt. So versteckt sich die Küche im Wohnraum und bietet Zugang zum Terrassentisch oder einem hellen Essplatz, der sich visuell vom Wohnzimmer abgrenzen lässt. Bodentiefe Fenster sorgen für ordentlich Licht und üblich störende Heizkörper weichen zu Gunsten einer Fußbodenheizung unter Fliesenböden. Renovieren und einziehen: Mit einem Anstrich kann es getan sein! Wer die schlichten Fliesenfarben und Badezimmerkacheln des Baujahrs behalten möchte, kann hier mit geringem Aufwand einen Umzugstermin planen.

Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage. Dieser Wohnung ist unserer Meinung nach der schönste Platz zugeteilt! Denn man muss nicht großartig rangieren und kann sein Fahrzeug ohne Kurbelei „geradeaus“ abstellen. Zu Gunsten dieser Tiefgarage befinden sich im Untergeschoss keine Kellerräume. Innerhalb der Wohnung ist als vierter Raum ein fensterloser Hauswirtschaftsraum vorhanden. Hier ist auch der Anschluss für die Waschmaschine vorgesehen und man muss mit seinem Wäschekorb nicht durchs Treppenhaus laufen.

Die Einbauküche ist im Angebotspreis nicht berücksichtigt. Bitte bieten Sie Ihren Preis für eine Übernahme! Unter uns: Falls sich gleichzeitig mehrere Kaufinteressenten für den Erwerb interessieren sollten, werden sich die Eigentümer voraussichtlich für einen Käufer entscheiden, der die Küche übernehmen möchte.

Warmwasser wird über Durchlauferhitzer bereit. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gas-Zentralheizung. Im aktuellen Hausgeld ist ein gegenwärtiger Zuschlag für die heutigen Energiepreise bereits berücksichtigt. In diesem Zuge wurde auch beschlossen, eine Instandhaltungsrücklage einzuführen. Bislang wurden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durch Sonderumlagen ausgeführt. Seit diesem Jahr wird eine Rücklage gebildet. Es sind derzeit keine besonderen Instandhaltungsarbeiten beschlossen oder in Umsetzung. Weitere Informationen dazu erhalten Sie im Wirtschaftsplan. Wir zeigen diese Daten gerne nach einem gemeinsamen Kennenlernen.

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Grundstücksgröße: 444m²

Hausgeld monatlich: 455,- Euro

(inklusive Gaspreis-Anpassung und Zuführung Rücklagen | Vorjahr 297,-)

Miteigentumsanteile Wohnungseigentum: 1.683/10.000

Miteigentumsanteile Sondereigentum (Tiefgarage): 48/10.000

Parteien im Haus: 6 Wohnungen / 6 Tiefgaragenstellplätze

Aufteilungsplan Wohnungsnummer: 1

Aufteilungsplan Tiefgarage: 101



ANSICHTEN

Wohnungseigentümergeinschaft

Eigentumswohnung | Gartenstraße 2a, 53773 Hennef



ANSICHTEN

Tiefgaragenstellplatz

Eigentumswohnung | Gartenstraße 2a, 53773 Hennef



ANSICHTEN

Terrasse / Balkon

Eigentumswohnung | Gartenstraße 2a, 53773 Hennef



GRUNDRISSE

Raumaufteilung

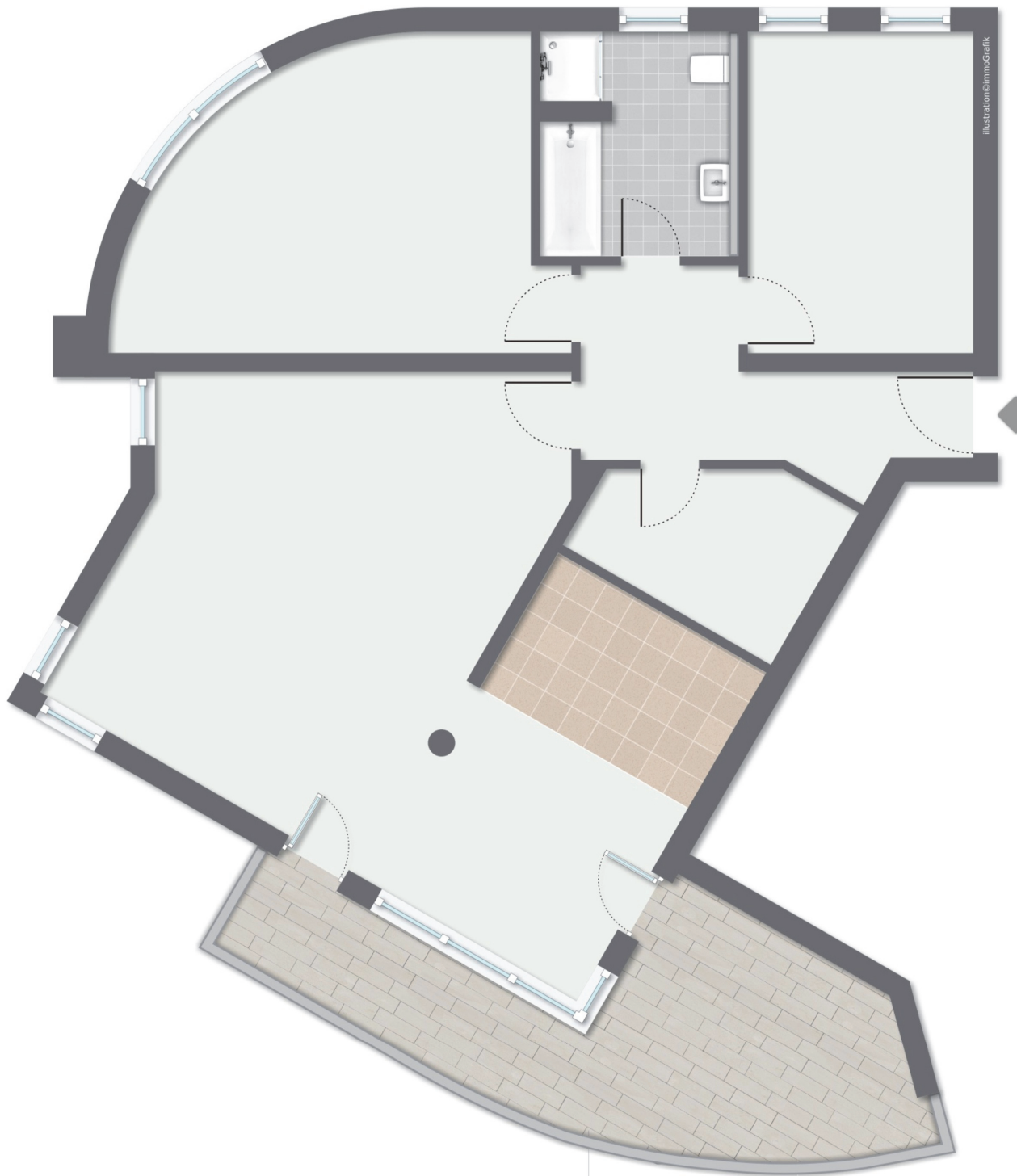
Eigentumswohnung | Gartenstraße 2a, 53773 Hennef



GRUNDRISSSKIZZE

(nicht maßstabgerecht)

Eigentumswohnung | Gartenstraße 2a, 53773 Hennef



Illustration@immoGrafik

GRUNDRISSSKIZZE

(nicht maßstabgerecht)

Eigentumswohnung | Gartenstraße 2a, 53773 Hennef



ANSICHTEN

Wohnraum

Eigentumswohnung | Gartenstraße 2a, 53773 Hennef



ANSICHTEN

Wohnraum mit Küche

Eigentumswohnung | Gartenstraße 2a, 53773 Hennef



ANSICHTEN

Zimmer 2

Eigentumswohnung | Gartenstraße 2a, 53773 Hennef



ANSICHTEN

Zimmer 3

Eigentumswohnung | Gartenstraße 2a, 53773 Hennef



ANSICHTEN

Bad

Eigentumswohnung | Gartenstraße 2a, 53773 Hennef



ANSICHTEN

Abstellraum & Flur

Eigentumswohnung | Gartenstraße 2a, 53773 Hennef



IHR IMMOBILIEN-PROFI

Qualifizierte Immobilien-Dienstleistungen
für Eigentümer und Verkäufer in
Siegburg und Umgebung



CHRISTOPH BEMPOHL

Kaufmann in der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft

Freier Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger für
Fachqualifikationen in Immobilienberufen

Fachhochschul-Dozent für Immobilienmarketing
im Studiengang Immobilienökonomie an der FOM
Fachhochschule für Ökonomie und Management

Lehrbeauftragter im Studiengang
Immobilienmanagement für die VWA
Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie

Zweiter Vorsitzender des Prüfungsausschusses
für Immobilienkaufleute der IHK Bonn/Rhein-Sieg

Dozent der Immobilienwirtschaft und Bildungsgang-
Leiter Fachbereich Immobilienfachlehre für die
Weiterbildungsgesellschaft der
IHK Bonn/Rhein-Sieg

Christoph Bempohl
Immobilienmakler & Sachverständiger
Post: Goethestraße 1d, 53721 Siegburg
Büro: Zeithstraße 306, 53721 Siegburg
02241 38 88 18
info@bermpohl-immobilien.de
www.bermpohl-immobilien.de
www.fb.com/bermpohl.immobilien



BESICHTIGEN

Gerne! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen auf Wunsch der Eigentümer ausschließlich mit uns als Makler stattfinden werden. Schreiben Sie einfach an info@bermpohl-immobilien.de, dass Sie sich einen persönlichen Ortstermin wünschen – und wir sprechen über ein gemeinsames Treffen.

Bestimmt haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihren Ersttermin vor Ort auf ein Zeitfenster von 30 Minuten begrenzen werden, damit wir allen Anfragen mit Einzelterminen gerecht werden können.

Um den aktuellen Spielregeln der Covid19-Pandemie nachzukommen, rücken Sie bitte nicht gleich mit der ganzen Familie an: Natürlich möchten Oma und Opa oder der befreundete Experten-Kumpel oder der Handwerker-Onkel auch mal gucken. Ja, das dürfen Sie auch! Aber das lösen wir in Ruhe in einem zweiten Termin. Dann, wenn für Sie ein Erwerb tatsächlich in Frage kommt. Einverstanden?

BELEIHUNGSUNTERLAGEN

Für ein ausführliches Kennenlernen dieser Immobilie halten wir die vollständigen Beleihungsunterlagen für Sie bereit. Das ist ein komplettes Päckchen an Papierkram, das Sie bei Ihrem Finanzierungsgespräch bei der Bank abgeben müssen ... Bestimmt haben Sie Verständnis dafür, dass wir diese Informationen erst nach einem persönlichen Kennenlernen herausgeben. Das Passwort für den Abruf dieser Informationen erhalten Sie von uns im persönlichen Gespräch.

FINANZIERUNG

Bitte erfragen Sie auch unsere aktuellen Finanzierungsbedingungen! Weitere Informationen erhalten Sie im persönlichen Gespräch oder auf unserer Internetseite: www.bermpohl-immobilien.de/finanzieren/

IMMOALERT

Das war nicht das Richtige? Reden wir darüber! Wir stellen gerne Alternativen vor. Hinterlegen Sie Ihren exakten Suchwunsch auf unserer Webseite: www.bermpohl-immobilien.de/immoalert/

IMMOBILIEN-HÖRBUCH

Grundfunk - gebührenfrei: Wichtiges Immobilien-Wissen für Immobilien-Käufer „Was passiert beim Notar?“ ... „Wie werde ich Eigentümer einer Immobilie?“ ... „Wie wird der Kaufpreis bezahlt?“ ... und viele weitere informative Themen kostenlos online anhören mit dem Gratis-Immobilien-Hörbuch als Podcast von Christoph Bempohl auf: www.grundfunk.de