

Gute Kapitalanlage! Individuelle 2 Zimmer Maisonette mit Terrasse in herrschaftlicher Umgebung

53773 Hennef, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 122



Wohnfläche ca.: **82,76 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **320.000 EUR**



Gute Kapitalanlage! Individuelle 2 Zimmer Maisonette mit Terrasse in herrschaftlicher Umgebung

Objekt ID	122
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	53773 Hennef
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	82,76 m ²
Nutzfläche ca.	8 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	teil-/vollrenoviert
Ausstattung	gehoben
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Separates WC, Terrasse, Tiefgarage
Käuferprovision	3,57% zzgl. MwSt.
Hausgeld	429 EUR
Mieteinnahmen (Ist)	11.220,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	320.000 EUR



Objektbeschreibung

Die traumhafte 2 Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Haupthauses von Schloß Allner im sog. "Windsor Flügel", welches oberhalb des Siegufers am Fuße des Mühlenbergs liegt. Schloß Allner, erstmalig urkundlich erwähnt im Jahr 1420, wurde 1987 zu attraktiven Eigentumswohnungen um- bzw. ausgebaut.

Das Schloß ist umgeben von einer wunderschönen Parkanlage und drei Nebengebäuden.

Im Erdgeschoss der Wohnung befinden sich der großzügige Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und der angrenzenden, grün bepflanzten Parkanlage, die Küche und ein Gäste WC. Eine Treppe im Wohnzimmer führt ins 1.Obergeschoss.

Hier befindet sich das Schlafzimmer sowie ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne. Eine weitere Treppe führt in den Spitzboden, ausgebaut als Galeriezimmer, welches sich optimal als Arbeitszimmer nutzen lässt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage.

Derzeit ist die Wohnung vermietet und eignet sich besonders als Kapitalanlage.

Ausstattung

Die gesamte Wohnung präsentiert sich geschmackvoll und modern saniert und ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Alle Wände und Türen sind weiß gestrichen, isolierverglaste Fenster sind im Stil des Gebäudes eingebaut.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gaszentralheizung.

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, wird kein Energieausweis benötigt.

Sonstiges

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Demnach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 3 % zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 19%, insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Mehrwertsteuer, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Der Betrag der anteiligen Rücklage bezieht sich auf den Stichtag 15.11.2023

Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich



Lage

Die Stadt Hennef mit ihren gut 46.000 Einwohnern besticht durch eine gelungene Mischung aus städtischem Flair und ländlicher Idylle. Rund um den modern gestalteten Marktplatz im Zentrum und entlang der Frankfurter Strasse findet man viele Geschäfte und ein attraktives gastronomisches Angebot. Barocke Hofanlagen sowie industrielle Bauten aus der Gründer-Zeit sind Zeugen der lebendigen Geschichte der Stadt. Ein vielfältiges Veranstaltungsangebot rund ums Jahr mit zahlreichen Höhepunkten rundet das Angebot im Zentrum und den Dörfer ab. Die Sieg und die Siegauen mit vielen Spazierwegen und vielen Freizeitmöglichkeiten liegt fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Die Verkehrsanbindung sowohl Richtung Frankfurt als auch Richtung Köln/Bonn ist über die A560 mit Anschluss an die A59 und die A3 in wenigen Minuten erreichbar. Auch ist Hennef sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.





Schlossanlage



Hauptgebäude



Garten an der Wohnung



Parkanlage



Eingangsbereich



Aufgang Galerie





Ausgang zur Terrasse



Badezimmer



Schlafzimmer



Blick von der Galerie



Einbauküche optional

