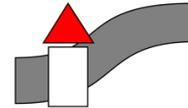


## Charmante 3-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss mit großem Balkon



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

### Objektdaten

Objektnummer 66272-DHP89

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten Eigentumswohnung mit 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss eines gepflegten Dreiparteienhauses in Hennef. Hereinspaziert! Ihr neues Zuhause befindet sich im 2. Obergeschoss, welches gleichzeitig das Dachgeschoss des 1988 errichteten Gebäudes ist. Aber: Wer jetzt an einschränkende Schrägen denkt, ist fehl am Platz, da die Schrägen erst nach einem recht hohen Kniestock/Drempel beginnen. Der Wohn- und Essbereich dieser Wohnung ist besonders hell und einladend. Ein Kamin sorgt für Gemütlichkeit und ein behagliches Ambiente. Von hier aus haben Sie auch Zugang zu den beiden Balkonen. Einer ist eher klein gehalten und befindet sich in der Nähe der Küche. Der andere ist großzügig geschnitten. Von hier aus können die Sonne und den Ausblick auf die grüne Umgebung genießen! Die separate Küche ist voll ausgestattet und bietet Platz für Ihre kulinarischen Kreationen. Neben einem Badezimmer mit Wanne, separater Dusche, Waschbecken, WC und Dachfenster gibt es auch ein Gäste-WC, das ebenfalls mit einem Fenster ausgestattet ist. Zur Wohnung gehören eine Garage und ein Kellerraum für zusätzliche Staufläche. Zudem gibt es einen großen Hausanschluss-Raum im Keller, welcher von den drei Wohnungen gemeinschaftlich genutzt wird und entsprechend unterteilt ist. Die Waschküche kann von allen drei Einheiten genutzt werden. \*Fortsetzung folgt bei Ausstattung

## Lage

Ihr neues Zuhause liegt in der Ringstraße im Hennefer Stadtteil Stoßdorf und bietet eine günstige Lage mit einigen interessanten Annehmlichkeiten: Freizeit: Felder, Wiesen und ein Kinderspielplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung. Verkehrsanbindung: Die nächste Bushaltestelle (Frankfurter Straße) ist fußläufig nur rund 250 Meter entfernt. Die A560, von der Sie auf die A3 und die A59 gelangen, ist in nur 3 Minuten mit dem PKW angefahren. Nahversorgung: Der Supermarkt EDEKA Kipping ist 700 Meter entfernt. Für frische Backwaren gibt es die Bäckerei Gilgens in nur 750 Metern Entfernung ein Aldi befindet sich direkt daneben. Die Ringstraße bietet somit eine gute Verkehrsanbindung und eine bequeme Nahversorgung für die Anwohner.

## Ausstattung

\*Fortsetzung Ihrer neuen Eigentumswohnung sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: \*Balkon-Nr. 03 \*Kellerraum-Nr. 03 \*Garage-Nr. 03 Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 321,87 / 1.000 für die Eigentumswohnung-Nr. 03. Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2022: 6.916,70 . Der Anteil dieser Wohnung an der Gesamt-Instandhaltungsrücklage des Gebäudes beträgt 2.226,28 (Stand 31.12.2022). Das monatliche Hausgeld beläuft sich aktuell auf 192 . Die Wohnung ist derzeit möbliert, aber unbewohnt. Hierdurch können Sie entweder bequem und ohne Eigenbedarfskündigung selbst einziehen oder die Wohnung zum nächstmöglichen Zeitpunkt vermieten. Überzeugen Sie sich selbst + Großer Balkon + kleiner Balkon + Garage + Parkettboden in den 3 Zimmern + Kellerraum + zusätzliche Abstellfläche im Keller + Badezimmer + Gäste-WC + Kaminofen - Gastherme funktionstüchtig, unterliegt beim Verkauf der Wohnung aber der Tauschpflicht innerhalb von 2 Jahren (alle Angaben ohne Gewähr).

## Bilder















