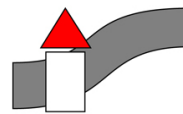


## Happerschoss - Sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten und zusätzlichem Baugrundstück



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 20044-3951

**Wohnfläche** 128 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das geräumige und sehr gepflegte Haus erstreckt sich über zwei Geschosse mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ebenfalls ca. 128 m<sup>2</sup>, wovon ca. 62 m<sup>2</sup> wohnfertig ausgebaut sind. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 1.123 m<sup>2</sup>, davon entfallen 342 m<sup>2</sup> auf ein voll erschlossenes Baugrundstück. Das Besondere an diesem Haus ist die Möglichkeit, es in verschiedene Bereiche mit getrennten Eingängen zu trennen. Im Untergeschoss könnte ein Teil des Hauses als Wohnbereich oder für Homeoffice genutzt werden; 2 Räume sind wohnfertig ausgebaut, ein Küchenanschluss und ein Bad sind schon vorhanden. Der restliche Teil kann als Abstell-/Kellerfläche genutzt werden. Somit ist es ideal für Bewohner, die von zu Hause arbeiten möchten, aber auch für Familien, die ihre Angehörigen in unmittelbarer Nähe haben möchten. Schon beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss wird man von einer großzügigen Diele empfangen, die direkt in den offenen Wohn.- und Essbereich (ca. 42 m<sup>2</sup>) führt. Hier findet man genügend Platz zum Entspannen, Essen und gemeinsamen Beisammensein. Der schöne Kachelofen mit Sitzbank bietet dabei eine angenehme Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangt man auch auf die teilweise überdachte Terrasse mit 2 Markisen, die zum Verweilen im Freien einlädt. Der Blick in den liebevoll angelegten Garten lässt den Stress des Alltags schnell vergessen. Die Küche ist gut geschnitten und bietet einen direkten Zugang in den Garten. Auf gleicher Etage befinden sich 2 Räume, die als Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, ebenso ein großes Schlafzimmer mit Blick über Hennef bis hin zum Birker Fernsehturm. Ein gepflegtes Badezimmer mit Wanne, Dusche und 2 Waschbecken, eine Gäste-Toilette und ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Im Untergeschoss □ das teilweise ebenerdig ist - gibt es, 2 große Räume mit Tageslicht, die als Wohnzimmer mit kleiner Küche und Schlafzimmer oder anderweitig genutzt werden können, ein schönes Bad mit Dusche und eine große Wohndiele. Begehrbar sind diese Räumlichkeiten entweder durch einen separaten Zugang oder durch das Treppenhaus. Zusätzlich bietet das Untergeschoss mit zahlreichen Kellerräumen zusätzlichen Stauraum und kann u.a. auch als Hobbyraum oder Werkstatt genutzt werden. Hier sind der Kreativität keine Grenzen gesetzt. Ein Highlight hier ist ein mit Bruchsteinen gemauerten Vorratsraum. Besonders praktisch ist die Garage, die direkt an das Haus angebaut ist, mit 2 Stellplätzen davor. Hier kann bequem Ihr Auto untergestellt werden und es bleibt noch Platz für Fahrräder oder andere Gegenstände. Insgesamt bietet dieses Haus ein perfektes Zuhause für eine Familie oder auch für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Die Möglichkeit der Trennung in verschiedene Bereiche macht es besonders flexibel und bietet somit für jeden die passende Lösung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Hier können Sie Ihren Traum vom eigenen Haus wahr werden lassen.

## Lage

Das Haus liegt inmitten des schönen Stadtteils Happerschoss in Hennef, in ruhiger Ortsrandlage. Umgeben von Feldern und Wiesen und nahe der Talsperre gelegen, bietet es eine ruhige und ländliche Atmosphäre, die zum Entspannen und Abschalten einlädt. Hier kann man dem hektischen Alltag entfliehen. In der direkten Umgebung des Hauses gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, u.a. laden die umliegenden Wälder und Felder zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Gleichzeitig ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Die Autobahnen A560 und A3 sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Siegburg, Köln, Bonn, Düsseldorf und Frankfurt, so wie die Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt. Für alle, die lieber auf öffentliche Verkehrsmittel zurückgreifen, gibt es in Happerschoss eine gute Busanbindung. Die Buslinien 530 und 535 fahren regelmäßig und bringen die Bewohner des Stadtteils in kurzer Zeit zum Bahnhof in Hennef. Von dort aus bestehen zahlreiche Verbindungen in alle Richtungen, sei es mit dem Zug oder der S-Bahn, ab Siegburg auch mit dem ICE. Wichtig für Familien: Kindergarten und Grundschule sind vor Ort, weiterführende Schulen gibt es entweder in Hennef oder in Neunkirchen-Seelscheid. Einkaufsmöglichkeiten u.a. für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in Hennef oder Neunkirchen-Seelscheid schnell zu erreichen.

## Ausstattung

Alle Angaben beruhen auf den Informationen, die wir von der Verkäuferseite erhalten haben. Sie sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 13.09.2023 Endenergiebedarf Wärme: 137.3 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel  
Energieeffizienzklasse: E Baujahr: 1985

## Bilder





















