

Hennef / Lichtenberg – Hennef

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

Objektnummer: 25377001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25377001                  |
| Wohnfläche   | ca. 210 m²                |
| Zimmer       | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2000                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 495.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 58.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.11.2034      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2000          |



Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Die Immobilie





Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Die Immobilie





Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Die Immobilie





Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Die Immobilie





Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Die Immobilie





Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Die Immobilie





Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Die Immobilie



Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Die Immobilie





Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Die Immobilie



Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Die Immobilie





Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Die Immobilie



Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Die Immobilie





Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Ausstattung und Details

- > 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



Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Alles zum Standort

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. Die 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.

Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Objektnummer: 25377001 - 53773 Hennef / Lichtenberg – Hennef

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: [troisdorf@von-poll.com](mailto:troisdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)