Hönningen

Vielseitiges Wohnhaus mit Gartenteich und Platz für Mehr-Generationen

Objektnummer: 26315023



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 545 m²

Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Auf einen Blick

Objektnummer	26315023
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	259.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Die Immobilie



Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Ein erster Eindruck

Gewachsen, ruhig und angenehm unaufgeregt steht dieses Wohnhaus auf einem ca. 545 m² großen Grundstück. Es stammt aus dem Jahr 1966, wurde 1997 modernisiert und trägt heute die Ausstrahlung eines gepflegten Hauses, das nicht auf schnelle Effekte setzt, sondern auf Substanz, Platz und einen natürlichen Alltag. Rund ca. 150 m² Wohnfläche verteilen sich auf sieben Zimmer, die dem Haus eine bemerkenswerte Großzügigkeit geben, ohne an Behaglichkeit zu verlieren.

Der Wohnbereich öffnet sich zum Leben im Freien: Insgesamt vier Balkone und Terrassen schaffen kleine Wechsel der Perspektive, Plätze für den ersten Kaffee, für ein spätes Essen draußen oder für ruhige Minuten mit Blick in den Garten. Innen bleibt das Haus bewusst bodenständig. Die Ausstattung ist solide und zurückhaltend, die Räume lassen sich klar lesen und gut möblieren. Drei Schlafzimmer geben dem privaten Bereich eine verlässliche Ordnung, zwei Badezimmer sorgen im täglichen Ablauf für spürbare Entlastung. Neben dem klassischen Familienleben lässt das Haus auch andere Formen des Wohnens zu: Arbeiten von zu Hause, ein separates Zimmer für Gäste oder ein Zusammenleben mehrerer Generationen finden hier ihren Platz, ohne dass das Haus seine ruhige Mitte verliert.

Auch die Nebenflächen sind Teil des Charakters. Ein Treppenaufgang führt zum Dachboden und ergänzt das Haus um eine Fläche, die Ordnung, Vorrat und saisonale Dinge selbstverständlich aufnimmt. Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung. Insgesamt zeigt sich ein Haus, das gepflegt in die Gegenwart geführt wurde und dabei seinen ursprünglichen Charakter bewahrt hat. Es ist kein lauter Auftritt, sondern ein verlässlicher Wohnort mit viel Fläche, Garten und einer angenehmen Gelassenheit. Wer hier durch die Räume geht, spürt vor allem eines: Dieses Haus hat bereits Leben gesehen und ist bereit für das nächste Kapitel.

Auf dem Grundstück entsteht kein inszeniertes Bild, sondern ein gewachsener Außenraum mit eigenem Rhythmus. Ein Gartenteich setzt einen ruhigen Akzent, die vorhandene Regenzisterne mit Schwengelpumpe erzählt von einem praktischen, fast handwerklichen Umgang mit dem Garten. Hier lässt sich gießen, pflegen, sitzen, beobachten. Gerade diese Selbstverständlichkeit macht den Außenbereich angenehm: Er ist groß genug für Leben im Grünen und zugleich überschaubar genug, um im Alltag gut handhabbar zu bleiben.

Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Ausstattung und Details

- Regenzisterne mit Schwengelpumpe im Garten vorhanden
- Gartenteich
- Treppenaufgang zum Dachboden
- Mehrgenerationen oder Homeoffice möglich

Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Alles zum Standort

Hönningen in Rheinland-Pfalz besticht durch seine idyllische Lage im Ahrtal und bietet Familien eine harmonische Verbindung aus ruhigem Wohnen und solider Infrastruktur. Hier genießen Familien die Vorzüge eines beschaulichen Lebensumfelds, das von einer angenehmen Nachbarschaft und einer naturnahen Umgebung geprägt ist.Die familienfreundliche Atmosphäre von Hönningen spiegelt sich besonders in der Nähe zu wichtigen Bildungseinrichtungen wieder. Kindergärten sind in nur etwa 1,5 km mit dem Auto erreichbar, während die Denntal-Grundschule und weitere Schulen in rund 5 km gut angebunden sind. Diese kurzen Wege ermöglichen einen entspannten Alltag und fördern eine vertrauensvolle Gemeinschaft. Für die Gesundheit sorgen nahegelegene Hausarztpraxen und Apotheken, die in circa 5 km bequem mit dem Auto erreichbar sind. Auch sportliche Aktivitäten kommen nicht zu kurz: Der SV Hönningen lädt in nur neun bis zehn Minuten Fußweg zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ein, und der Spielplatz Pütztal bietet Kindern Raum für unbeschwerte Stunden in der Natur.Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Busstationen wie „Hönningen Kirche“ in fünf Minuten Fußweg gewährleistet, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert. So verbinden sich hier Lebensqualität, Sicherheit und eine lebendige Gemeinschaft zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und zukunftsorientierte Umgebung legen.Hönningen bietet somit den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit der Familie zu wachsen und das Leben zu genießen.

Objektnummer: 26315023 - 53506 Hönningen

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26315023 - 53506 Hönningen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com