Swisttal / Dünstekoven

VERKAUFT! - Großzügiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten

CODE DU BIEN: 24024025

PRIX D'ACHAT: 410.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 157 m² • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.380 m²

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24024025
Surface habitable	ca. 157 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	410.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.01.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	177.10 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

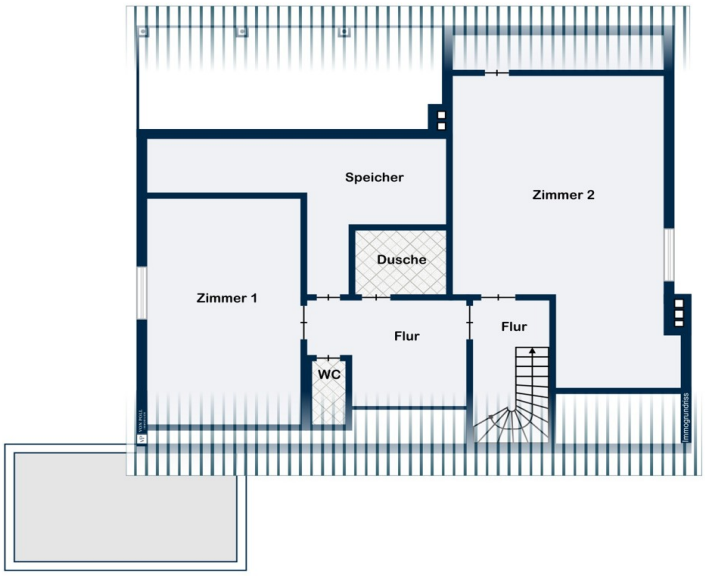
La propriété

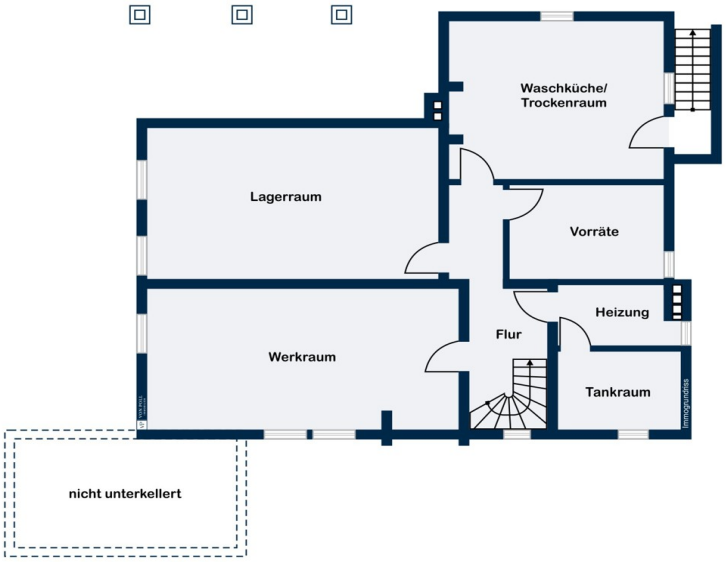
CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

La propriété

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

Plans d'étage


Speicher
Zimmer 2
Dusche
Zimmer 1
Flur
Flur
WC



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

Une première impression

Inmitten einer malerischen Landschaft, in der die Zeit stehen geblieben zu sein scheint, erhebt sich ein charmantes Einfamilienhaus, das 1964 seine Pforten öffnete. Eingebettet in ein großzügiges Grundstück von ca. 1.380 m² entfaltet sich hier eine Wohnfläche von ca. 157 m², die darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden. Das liebevoll gestaltete Haus besticht durch seine einzigartige Lage mit unverbaubarem Weitblick und einem großzügigen Garten - ein Ort zum Träumen, Entspannen und Verweilen. Sechs lichtdurchflutete Räume, davon fünf einladende Schlafzimmer und zwei Bäder, laden dazu ein, Erinnerungen zu schaffen und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Im Erdgeschoss lädt ein großzügiger, harmonisch gestalteter Wohnraum zum Verweilen ein, drei weitere geräumige Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die einladende Küche, das Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab und schaffen ein angenehmes Wohngefühl, das zum Wohlfühlen einlädt. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere großzügige Zimmer, ein Duschbad und ein Gäste-WC - ein Rückzugsort für die ganze Familie oder für kreative Ideen, die auf ihre Umsetzung warten. Die hohe Zimmeranzahl bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder für Home-Office, Hobbyräume und Gästezimmer, die mit Liebe zum Detail gestaltet werden können. Das Dach wurde 2010 neu gedeckt. Im Haus wurden einige Renovierungsarbeiten durchgeführt jedoch stehen noch einige Sanierungsarbeiten an. Mit viel Liebe und Ideen kann man dieses schöne Haus in eine Wohlfühloase verwandeln. Eine Ölheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, bietet aber viel Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein persönliches Wohnkonzept. Hervorzuheben ist auch die großzügige Nutzfläche im Keller. Eine Garage und einige Stellplätze runden das Angebot ab. Mit seiner großzügigen Terrasse und dem weitläufigen Garten bietet das Haus ausreichend Platz für Outdoor-Aktivitäten und geselliges Beisammensein im Freien. Die ruhige und dennoch zentrale Lage verspricht eine hohe Wohnqualität und eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideale Immobilie für Familien, die viel Platz und Gestaltungsfreiheit suchen und Naturverbundenheit und Ruhe schätzen. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

Tout sur l'emplacement

Der Ort Dünstekoven liegt in der Voreifel am Rande des Kottenforstes. In der Nähe befindet sich der Wanderweg Eiserner Mann. Die ländliche Lage Dünstekovens ohne Industrie- und Gewerbegebiete, aber mit guter Nahversorgung im benachbarten Heimerzheim, bietet Wanderern und Radfahrern ideale Bedingungen, insbesondere in der nahen Swistbachaue. Das unmittelbare Umland von Dünstekoven ist zudem durch die flache Zülpicher Börde und das hügelige Vorgebirge geprägt. In der seit 1980 stillgelegten Kiesgrube nordöstlich von Dünstekoven befindet sich heute ein Naturschutzgebiet mit Beobachtungsstand, das vom Naturschutzbund Deutschland betreut wird. Früher ein Landschaftskrater zur Rohstoffgewinnung - heute ein bedeutendes Naturschutzgebiet und Lebensraum für viele seltene Tiere und Pflanzen. Das rund 50 Hektar große Gelände wurde nach Einstellung des Kiesabbaus 1995 unter Schutz gestellt und wird seit 1999 vom NABU Bonn betreut. Inzwischen hat sich hier ein klein räumiges Mosaik unterschiedlicher Lebensräume entwickelt: offene Wiesen und Rohbodenflächen, sandige Steilwände, Teiche und Tümpel sowie klein flächige Gehölzinseln. Die Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte Rheinbach, Euskirchen, Bornheim und Brühl, aber auch an Bonn (über die B 56), Köln und Koblenz (beide über die A 61) ist gut. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Rhein-Sieg (Linie 845) gewährleistet.

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 177.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6 Bonn
E-Mail: bonn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com