

Swisttal / Odendorf

# Familienidyll mit viel Platz für Ihre Wohnideen

Αριθμός ακινήτου: 26024005



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 540.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 184 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 633 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26024005	Τιμή αγοράς	540.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 184 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1984		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	106.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	16.04.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1984

Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> (ohne Berücksichtigung von Terrasse und Balkon) auf einem weitläufigen Grundstück von rund 633 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage und eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Insgesamt stehen sieben gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die ein komfortables Wohnen mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten ermöglichen. Fünf Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie und schaffen zusätzlich Raum für Gäste oder ein Home-Office. Zwei Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort und erleichtern insbesondere in größeren Haushalten den Alltag. Ein zusätzliches Duschbad im Keller stellt eine praktische Ergänzung dar – ideal für Besucher oder bei Nutzung der Kellerräume als Hobby- oder Arbeitsbereich.

Der Keller bietet darüber hinaus großzügige Nutzflächen, die flexibel eingesetzt werden können – sei es als Stauraum, Hauswirtschaftsbereich oder beispielsweise als Fitness- oder Hobbyraum. Die funktionale Raumaufteilung setzt sich auch hier fort und bietet vielfältige Nutzungsperspektiven.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der Außenbereich: Neben dem großen Garten stehen Ihnen ein Balkon sowie eine großzügige Terrasse zur Verfügung. Beide Bereiche laden dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und bieten den idealen Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Hier lassen sich schöne Momente in angenehmer Atmosphäre genießen. Abgerundet wird das Gesamtpaket durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt am Haus – so ist das Thema Parken komfortabel gelöst.

Der weitläufige Garten rund um das Haus eröffnet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob Freizeit, Erholung oder Spielbereich für Kinder – hier finden sowohl Familien als auch Naturliebhaber den passenden Rückzugsort im Grünen.

In technischer Hinsicht punktet die Immobilie mit einer neuwertigen Gasheizung aus dem Jahr 2022 in Kombination mit einer klassischen Zentralheizung, was eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Die Ausstattungsqualität ist als solide zu bewerten und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungen und Anpassungen.

Die Immobilie bietet eine ideale Grundlage, um durch gezielte Renovierungsmaßnahmen neuen Glanz zu entfalten und ganz nach eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden.

Dieses Einfamilienhaus bietet viel Raum, eine durchdachte Aufteilung sowie vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für alle, die ein Zuhause mit Perspektive suchen.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können.

**Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf**

## Όλα για την τοποθεσία

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Swisttaler Ortsteil Odendorf, einer beliebten Gemeinde im Rhein-Sieg-Kreis. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft, Einfamilienhäusern sowie viel Grün und bietet eine angenehme Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung.

Odendorf verfügt über eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie Kindergärten und eine Grundschule sind vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Einkaufsangebot befinden sich in den umliegenden Städten wie Rheinbach, Euskirchen und Bonn.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Der Bahnhof Odendorf bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Bonn und Euskirchen. Über die nahegelegene Autobahn A61 sowie die Bundesstraße B56 sind auch die umliegenden Städte schnell erreichbar. Die Kölner Innenstadt ist ebenfalls in angemessener Fahrzeit zu erreichen.

Für Freizeit und Erholung bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten. Die umliegenden Felder, Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Das naturnahe Umfeld macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ausgewogene Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit der städtischen Zentren.

**Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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