

Swisttal / Odendorf

# Familienidyll mit viel Platz für Ihre Wohnideen

*Codice oggetto: 26024005*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 540.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 633 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26024005                          |
| Superficie netta    | ca. 184 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 7                                 |
| Camere da letto     | 5                                 |
| Bagni               | 3                                 |
| Anno di costruzione | 1984                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 540.000 EUR   |
| Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Dati energetici

|   |                      |
|---|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>16.04.2036</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|   |  |
|---|--|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>106.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>           |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1984</b>                                |

Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## La proprietà



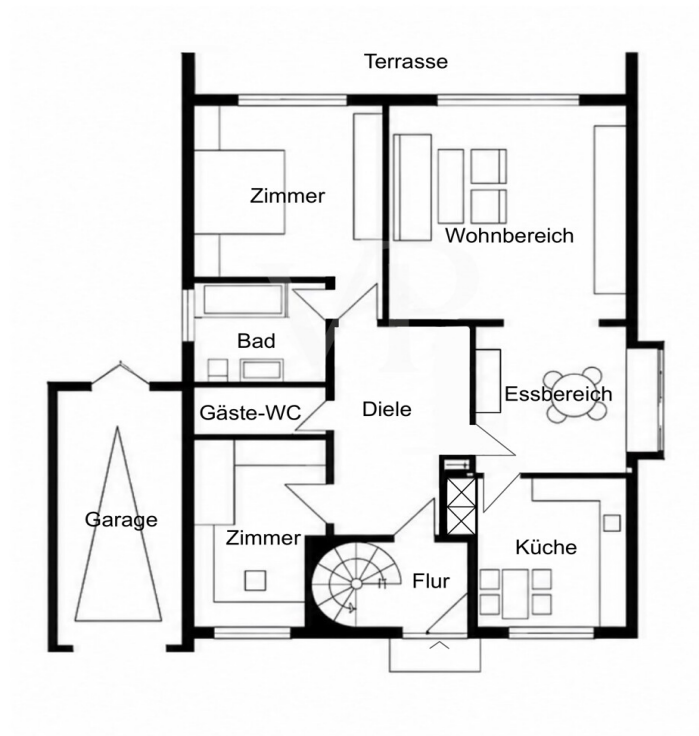
Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

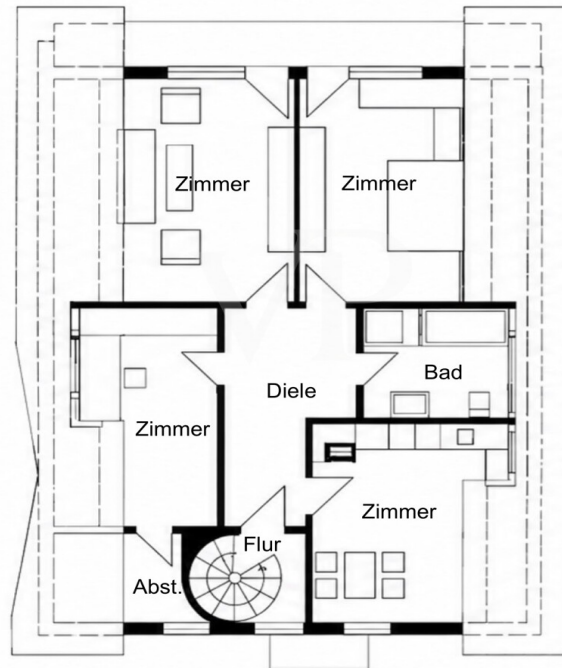
## La proprietà

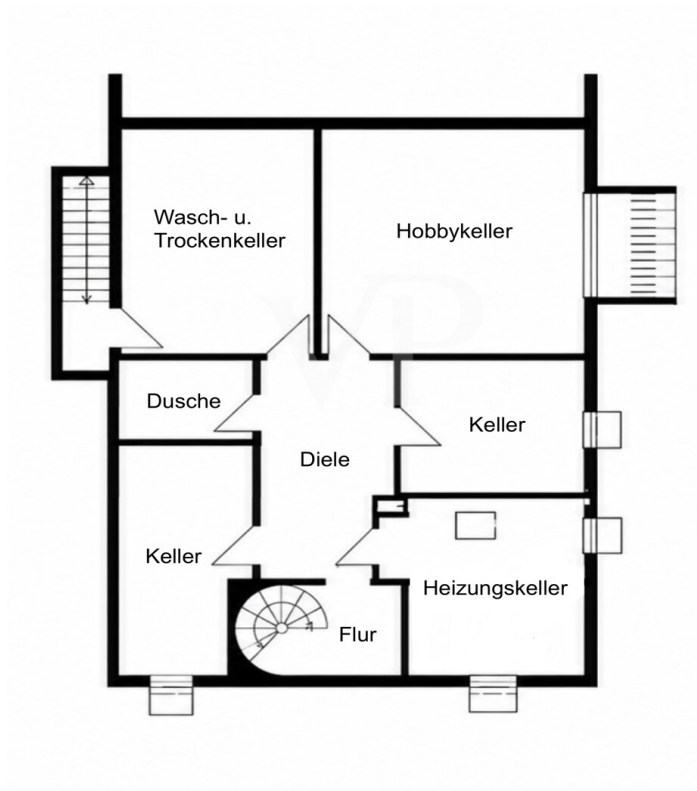


Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Haus 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>. Es befindet sich in ruhiger Wohnlage und eignet sich ideal für Käufer, die viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Besonders hervorzuheben: Das Haus kann sowohl als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. In beiden Etagen sind Anschlüsse für eine Küche vorhanden, sodass die Wohnungen durch den gelungenen Flur hervorragend als selbständige Wohneinheiten mit separaten Eingängen gestaltet werden können.

Insgesamt stehen sieben gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Wohn- und Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Fünf Schlafzimmer schaffen ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie und bieten zusätzlichen Raum für Gäste oder ein Home-Office. Zwei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort, ergänzt durch eine praktische Dusche im Keller – ideal für Besucher oder bei Nutzung der Kellerräume als Hobby- oder Arbeitsbereich.

Der Keller überzeugt mit großzügigen Nutzflächen, die flexibel eingesetzt werden können – sei es als Stauraum, Hauswirtschaftsbereich oder als Fitness- und Hobbyraum. Auch hier zeigt sich die durchdachte Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsperspektiven eröffnet.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich: Der große Garten, die großzügige Terrasse und der Balkon laden zu entspannten Stunden im Freien ein und bieten den perfekten Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Abgerundet wird das Gesamtpaket durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt am Haus – für ein komfortables Parken ist also gesorgt.

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

Technisch überzeugt die Immobilie mit einer neuwertigen Gasheizung aus dem Jahr 2022 in Kombination mit einer klassischen Zentralheizung, die eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Die solide Ausstattung bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungen und Anpassungen.

Dieses Haus bietet die perfekte Grundlage, um durch gezielte Renovierungsmaßnahmen neuen Glanz zu entfalten und ganz nach eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden. Dank

**der flexiblen Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus eröffnet sich ein besonders hohes Entwicklungspotenzial – ideal für Familien, die langfristig planen oder die Immobilie vermieten möchten.**

**Ein Zuhause mit viel Raum, durchdachter Aufteilung und vielfältigen Möglichkeiten – überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.**

**Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26024005 - 53913 Swisttal / Odendorf**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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