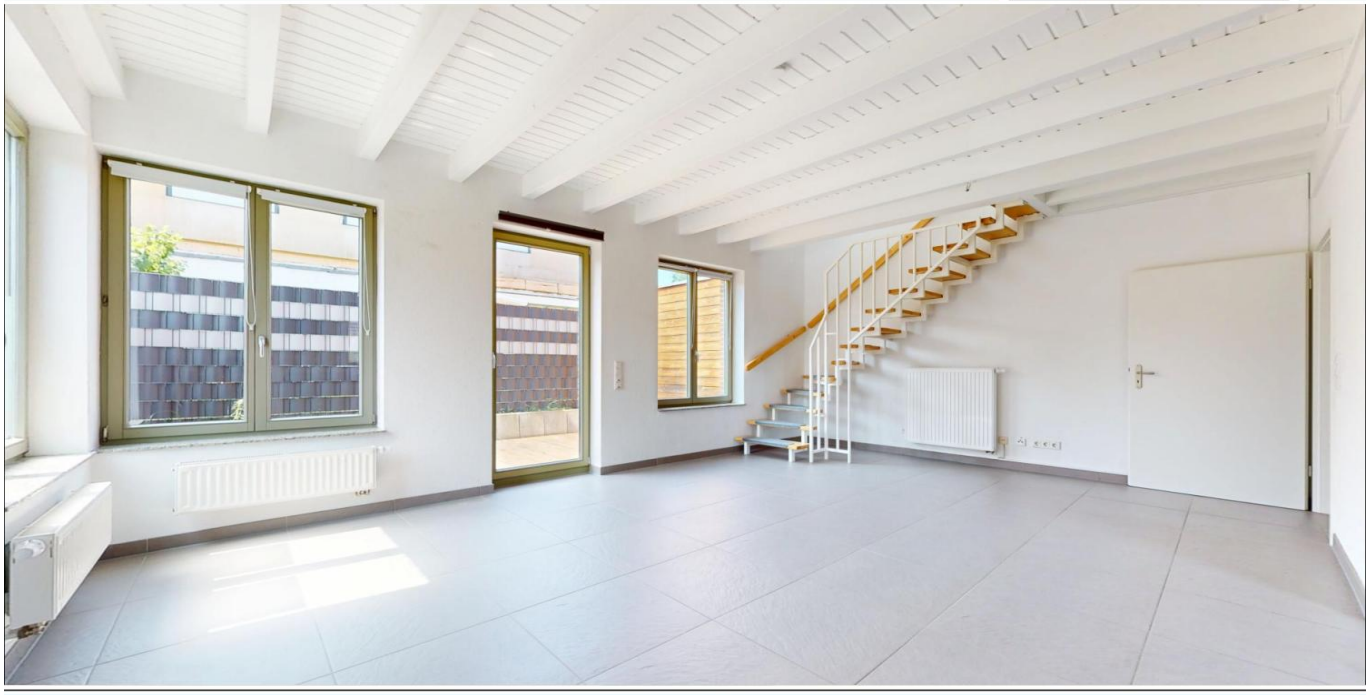
Swisttal / Odendorf

Charmante Maisonette-Wohnung mit Hauscharakter und moderner Ausstattung

Objektnummer: 25024014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 275.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 73 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

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

Objektnummer: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25024014
Wohnfläche	ca. 73 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2014

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

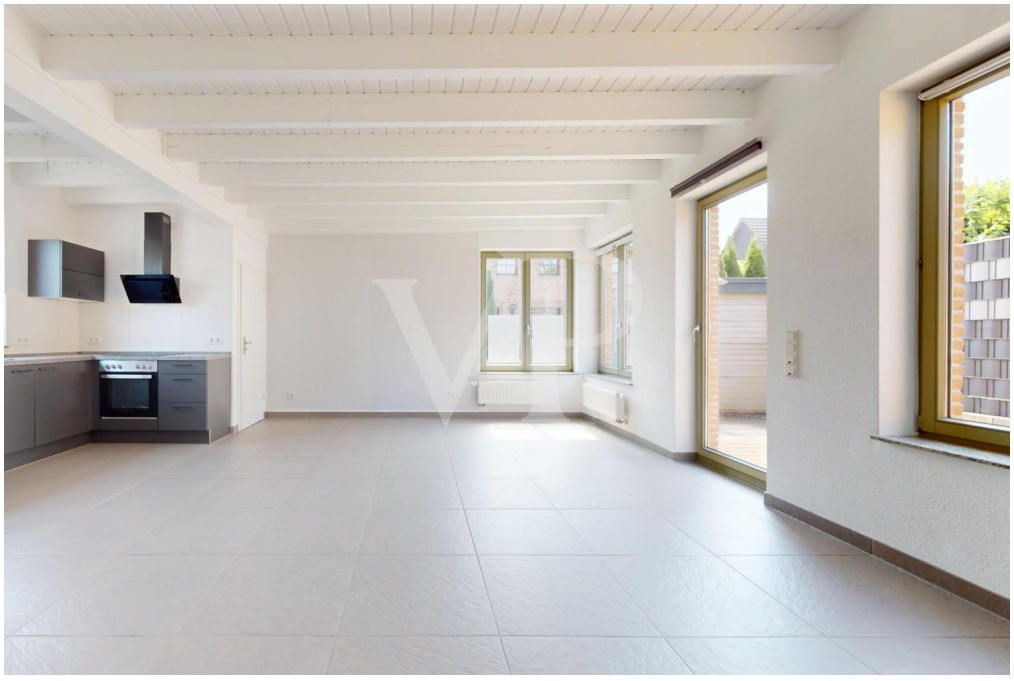
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	26.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	62.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2014

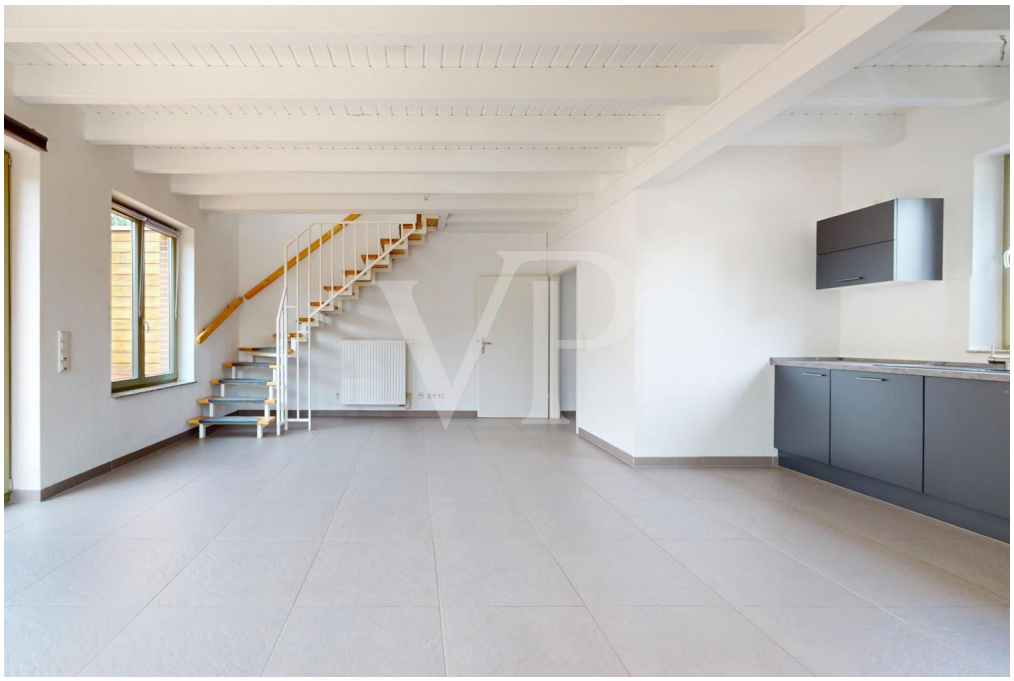
Objektnummer: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie



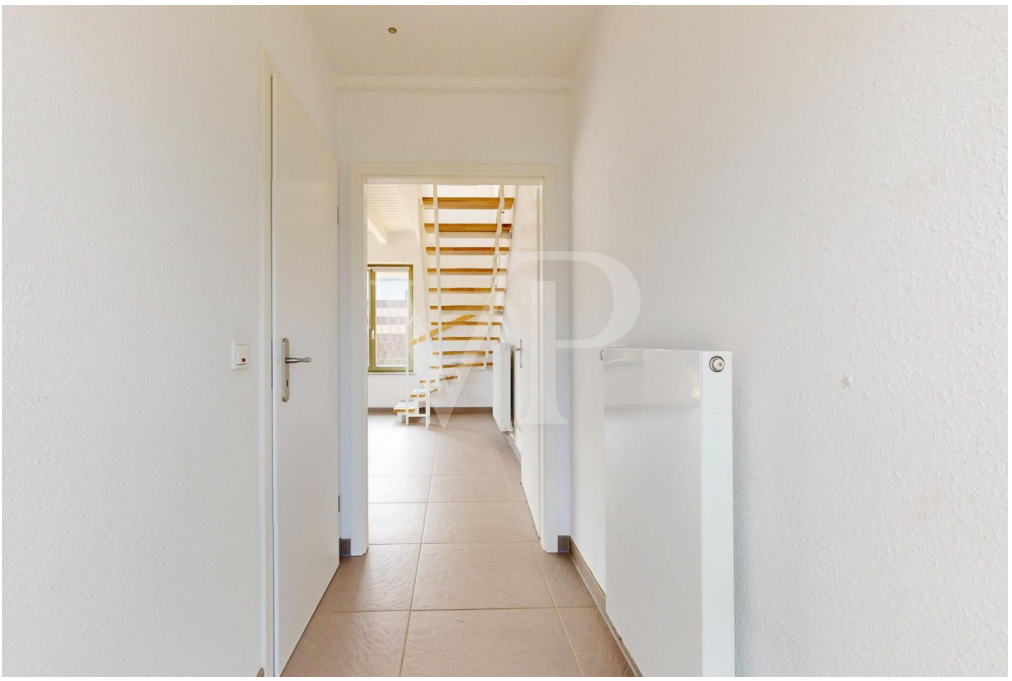
Objektnummer: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie

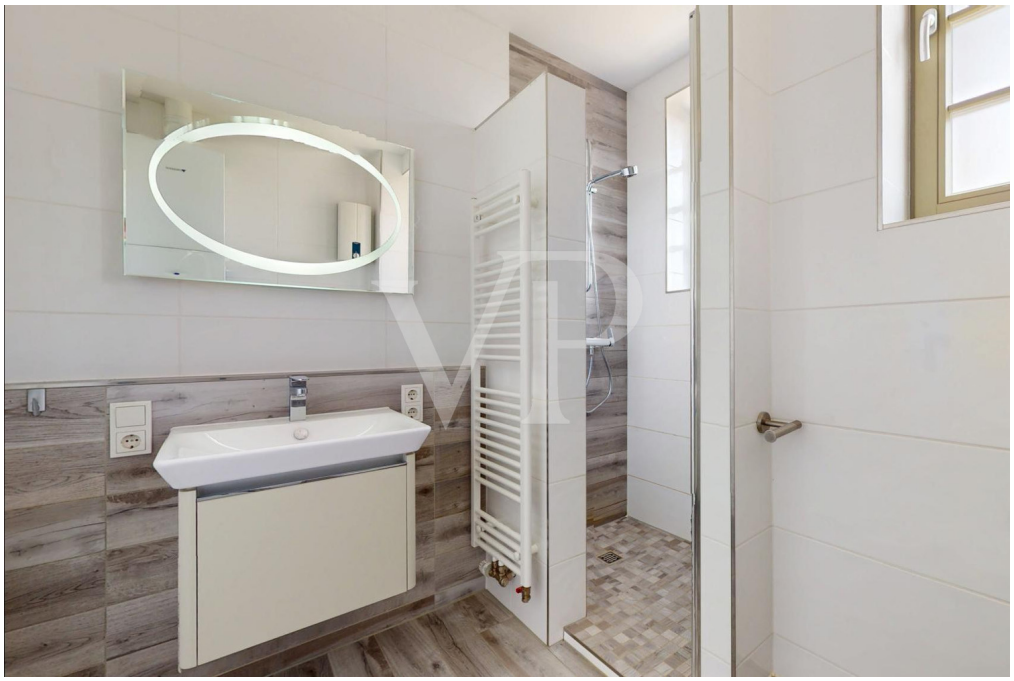


Objektnummer: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie

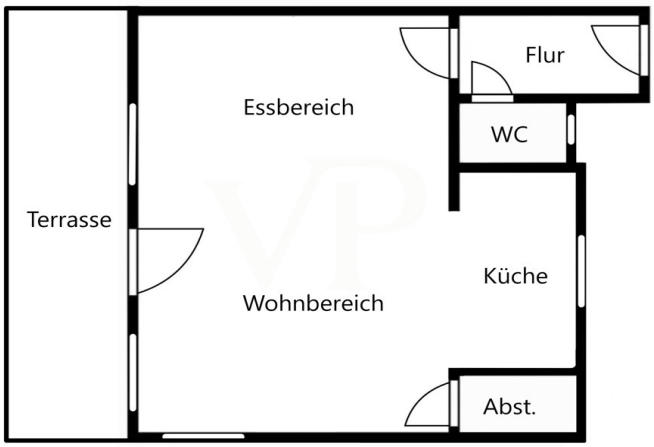


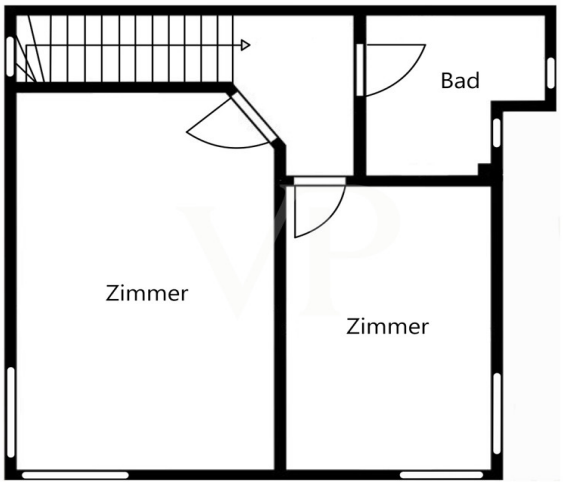
Objektnummer: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

Grundrisse





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: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung, erbaut im Jahr 2014, bietet auf ca. 73 m² eine durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen Flur. Hier befindet sich ein Gäste-WC. Vom Flur aus erreichen Sie den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die großen Fensterfronten sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich fungiert als zentraler Treffpunkt der Wohnung und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine großzügige Terrasse vervollständigt diese Etage.

Eine moderne Stahltreppe mit Holzstufen führt Sie in die obere Etage, wo sich zwei Zimmer befinden, die flexibel als Rückzugsorte genutzt werden können. Beide Zimmer bieten ausreichend Platz für ein Bett und einen Schrank und eignen sich somit ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Das stilvoll gestaltete Badezimmer, ebenfalls in dieser Etage, ist mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen und einer modernen Dusche ausgestattet. Der Ausstattungsstandard der Wohnung erfüllt gehobene Ansprüche und spiegelt sich in der sorgfältigen Verarbeitung der Materialien sowie der durchdachten Bauweise wider. Die großzügigen Fensterflächen tragen zu einem angenehmen Raumklima bei und fördern das Gefühl von Offenheit und Helligkeit.

Die Lage der Wohnung vereint urbanes Wohnen mit der Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die die Wohnlage besonders attraktiv machen.

Nicht zuletzt besticht die Maisonette durch ihre effiziente Zentralheizung, die für wohlige Wärme und hohen Wohnkomfort sorgt. Die Heizungsanlage entspricht modernen Standards und trägt zu einem ökonomischen und umweltfreundlichen Energiehaushalt der Wohnung bei. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung vereint modernes Wohnen mit hohem Komfort und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Paare oder kleine Familien, die ein neues Zuhause suchen. Zwei Stellplätze rundet das Angebot ab. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser ansprechenden Immobilie und machen Sie sich

selbst ein Bild von dieser attraktiven Wohneinheit.

Objektnummer: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage in einem Ortsteil von Swisttal, einem reizvollen Ort in der Nähe von Bonn.
Odendorf liegt im südlichsten Teil der Niederrheinischen Bucht und damit im Bereich zwischen der Rheinbach-Meckenheimer Lössplatte und dem Zülpich-Euskirchener Eifelvorland. Der Ort liegt auf der Escher Lössplatte in der Orbachtalaue etwa 172 m über NN und ist die höchstgelegene Siedlung der Gemeinde Swisttal. Seit der Römerzeit wird hier aufgrund der günstigen Boden- und Klimaverhältnisse Ackerbau betrieben.

Odendorf gehört wie die anderen Orte der Gemeinde Swisttal zum Naturpark Rheinland. Westlich von Odendorf liegt die Stadt Euskirchen, östlich die Stadt Rheinbach.
Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen nachbarschaftlichen Atmosphäre - ideal für alle, die stadtnah und doch im Grünen wohnen möchten.

Swisstal bietet eine hervorragende Infrastruktur mit allem, was man zum täglichen Leben braucht: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.
Der Bahnhof in Odendorf ist nur wenige Minuten entfernt - von hier aus gelangen Sie bequem nach Bonn, Euskirchen oder Köln. Die Anbindung an die Autobahn A61 sowie die Nähe zur Bundesstraße B56 sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung sowohl in die umliegenden Städte als auch an das überregionale Straßennetz. Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet das nahe gelegene Swistbachtal zahlreiche Wander- und Radwege - ideal für erholsame Stunden an der frischen Luft. Ob für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende - die Lage dieser Immobilie verbindet Wohnkomfort mit Naturnähe und guter Erreichbarkeit.

Objektnummer: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 62.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
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 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: 25024014 - 53913 Swisttal / Odendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com