

Swisttal / Dünstekoven

# VERKAUFT! - Großzügiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten

Número da propriedade: 24024025

VERKAUFT



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

PREÇO DE COMPRA: 410.000 EUR • ÁREA: ca. 157 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.380 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Numa vista geral

Número da propriedade	24024025	Preço de compra	410.000 EUR
Área	ca. 157 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2010
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1964	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	177.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.01.2033	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964



Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## O imóvel





Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## O imóvel





Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## O imóvel





Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## O imóvel





Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## O imóvel



Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

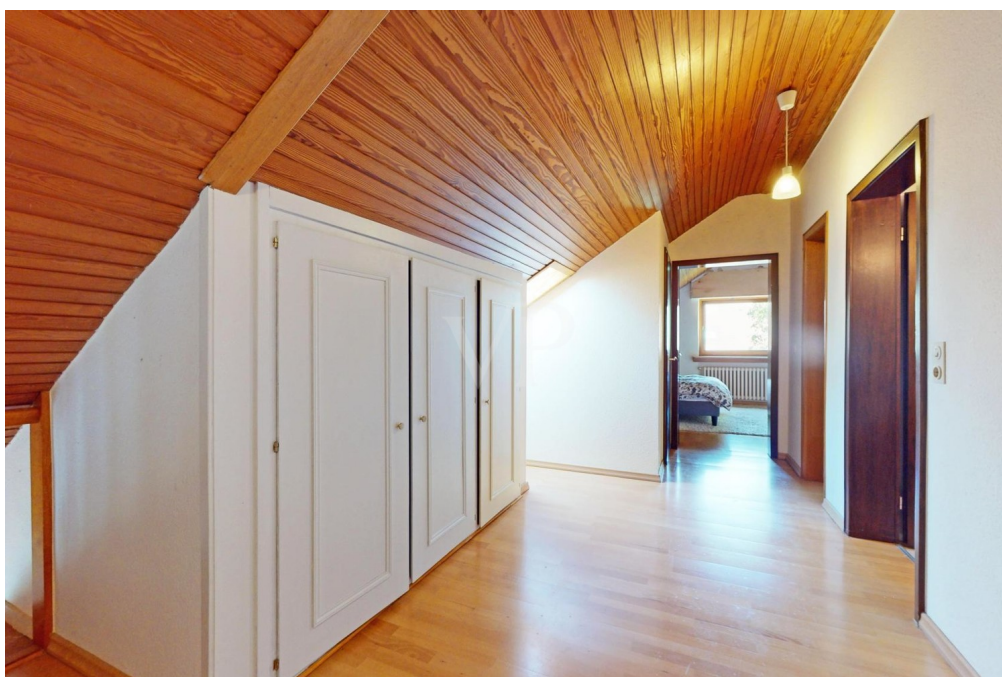
## O imóvel





Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## O imóvel



Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## O imóvel

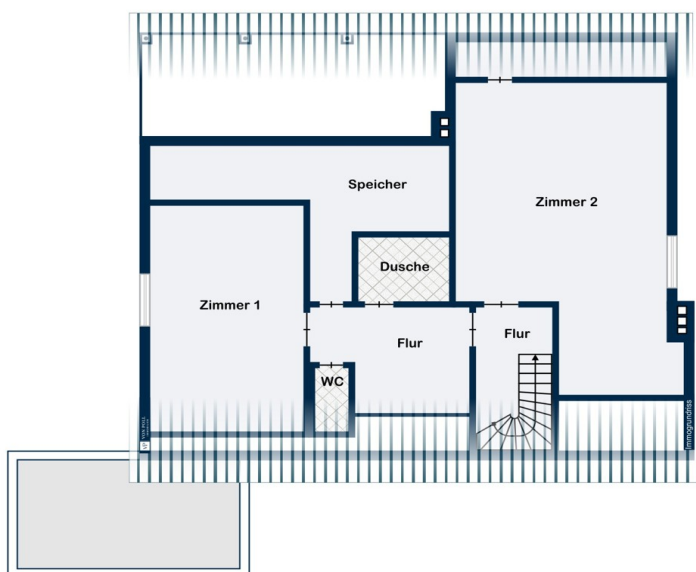




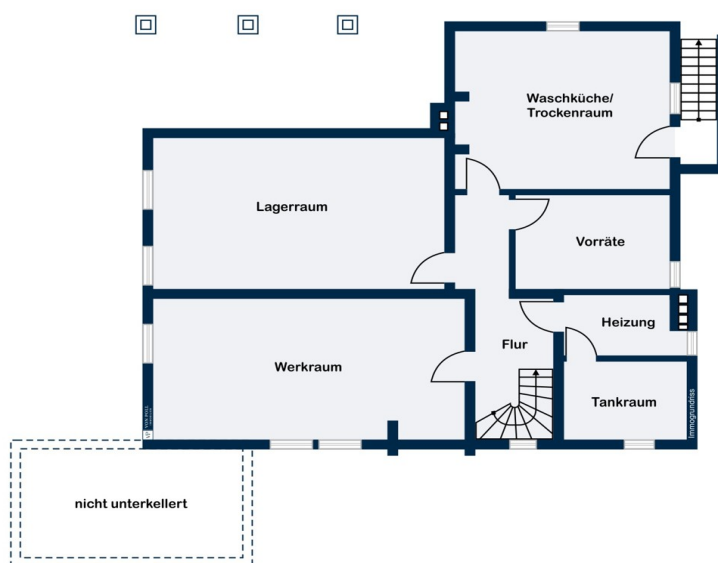
Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> entfaltet sich hier eine Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>, 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.



Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 177.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número da propriedade: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 Bona  
E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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