

Alfter / Witterschlick

# Vermieter gesucht! Investieren Sie in Ihre Zukunft

Objektnummer: 24024003



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

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 588 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24024003 - 53347 Alfter / Witterschlick

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

Objektnummer: 24024003 - 53347 Alfter / Witterschlick

## Auf einen Blick

|               |                           |                       |   |
|---------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer  | 24024003                  | Kaufpreis             | 475.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 138 m <sup>2</sup>    | Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Dachform      | Satteldach                | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         | Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Zimmer        | 4                         | Bauweise              | Massiv  |
| Badezimmer    | 1                         | Nutzfläche            | ca. 60 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr       | 1978                      | Ausstattung           | Terrasse, Balkon  |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |                       |   |

Objektnummer: 24024003 - 53347 Alfter / Witterschlick

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf        | 236.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.04.2034     | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24024003 - 53347 Alfter / Witterschlick

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024003 - 53347 Alfter / Witterschlick

## Die Immobilie



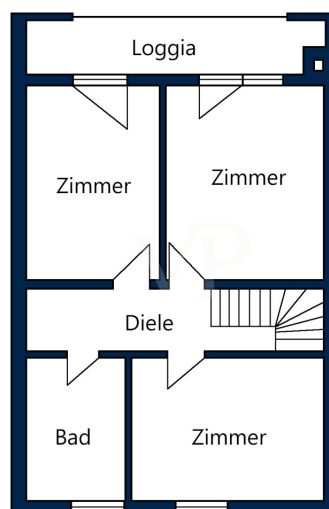
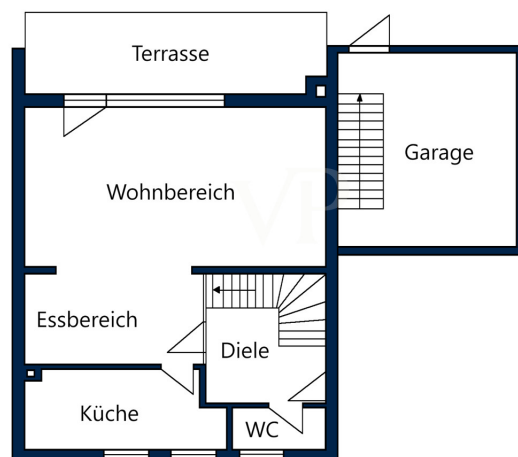
Objektnummer: 24024003 - 53347 Alfter / Witterschlick

## Die Immobilie

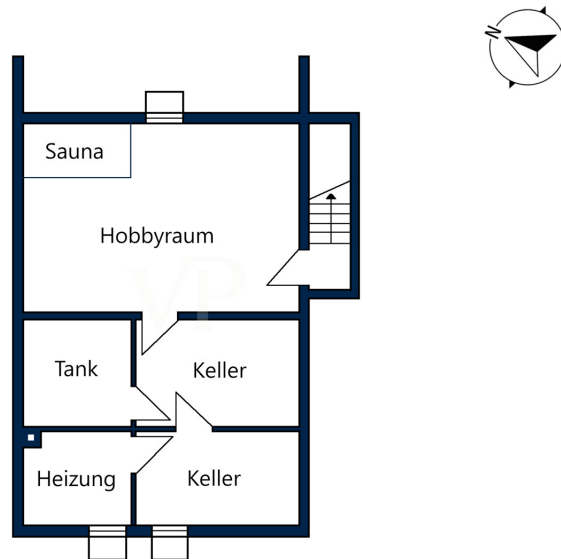


Objektnummer: 24024003 - 53347 Alfter / Witterschlick

## 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: 24024003 - 53347 Alfter / Witterschlick

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie eignet sich für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die noch etwas warten können. Voraussetzung für den Verkauf ist ein langfristiger Mietvertrag mit dem jetzigen Eigentümer, so dass eine langfristige Vermietung gesichert ist. Der jetzige Eigentümer und zukünftige Mieter ist bereit, eine ortsübliche Miete zu zahlen. Weitere Informationen erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch. Das 1978 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand auf einem ca. 588 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Insgesamt verfügt das Haus über 4-Zimmer. Das Erdgeschoss ist mit einem sehr geräumigen Wohn-/Esszimmer, einer Küche und einem Gäste-WC ausgestattet. 3 Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne befinden sich im Obergeschoss. Außerdem besteht die Möglichkeit, das Haus durch einen Dachausbau zu erweitern. Besonders hervorzuheben sind der Balkon und die Terrasse, die einen herrlichen Blick in den Garten ermöglichen und viel Privatsphäre bieten. Der Garten bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen. Im großzügigen Untergeschoss, das nicht nur viel Stauraum bietet, befindet sich auch ein gemütlicher Hobbyraum, der mit einer Sauna zum relaxen einlädt. Eine Garage und zahlreiche Stellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab. Die Umgebung ist ruhig und bietet viel Grün, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Das Haus liegt in einem Wohngebiet, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind jedoch in wenigen Minuten erreichbar. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Platz und Privatsphäre für eine Familie, gepaart mit Erweiterungsmöglichkeiten und einer guten Lage. Die Immobilie eignet sich sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch zur späteren Eigennutzung. Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 24024003 - 53347 Alfter / Witterschlick

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Alfter liegt in Nordrhein-Westfalen. Alfter liegt unmittelbar westlich der Bundesstadt Bonn am südlichen Rand des Vorgebirges. Sie grenzt im Norden an die Stadt Bornheim, im Osten an die Stadt Bonn, im Süden an die Städte Meckenheim und Rheinbach und im Westen an die Gemeinde Swisttal. Alfter umfasst eine Fläche von etwa 35 km<sup>2</sup>, davon 18 km<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche und 8 km<sup>2</sup> Wald. Alfter liegt in einem klimatisch und geologisch begünstigten Gebiet, so dass viele Sorten Salat, Kräuter und Gemüse wie auch Erdbeeren und Rhabarber gut gedeihen. Insbesondere der Alfterer Spargel (Anbaugebiet „Bornheim“) war schon frühzeitig überregional bekannt und gefragt. Die hier angebotene Immobilie liegt im Ortsteil Witterschlick. Die Ortschaft Witterschlick liegt im südlichen Teil der Gemeinde und ist mit 5.946 Einwohnern die zweitgrößte Ortschaft. Witterschlick wurde bereits in der Vergangenheit nach der Entdeckung von Tonvorkommen in der Umgebung industrialisiert. In Witterschlick befindet sich die Hauptverwaltung der Deutschen Steinzeug Cremer & Breuer AG, dem größten deutschen Hersteller von Fliesen. Die Gemeinde Alfter ist nicht nur ein Ort, an dem Tradition und Innovation aufeinandertreffen, sondern auch ein Standort, an dem Unternehmen Wachstum und Erfolg finden können. Die Kombination aus wirtschaftlichen Chancen, einer hohen Lebensqualität und einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die Bundesautobahnen A555 und A61 macht Alfter zu einem erstklassigen Standort. Die Voreifelbahn (Bonn–Euskirchen), auf der die S-Bahnlinie 23 verkehrt, befinden sich mit Witterschlick und Impekoven zwei Haltepunkte im Gebiet der Gemeinde Alfter. Im Hauptort liegt der Haltepunkt Alfter/Alanus Hochschule der Vorgebirgsbahn, wo die Linien 18 und 68 des Stadtbahnnetzes Rhein-Sieg verkehren. Weiterhin verkehren in Alfter Linienbusse der Regionalverkehr Köln und SWB Bus und Bahn. Alfter gehört zum Tarifgebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg (VRS). Der Bonner Hauptbahnhof ist mit der Voreifelbahn in wenigen Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Baumarkt, Supermarkt, Drogerien, Ärzte, Apotheken etc. befinden sich im Umkreis von ca. 3 km. In der Gemeinde Alfter gibt es drei Grundschulen. Alle drei Grundschulen der Gemeinde Alfter werden als Offene Ganztagschule (OGS) geführt. Seit Beginn des Schuljahres 2023/2024 verfügt Alfter auch über ein Gymnasium.

Objektnummer: 24024003 - 53347 Alfter / Witterschlick

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 236.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24024003 - 53347 Alfter / Witterschlick

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 Bonn  
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)