

Swisttal / Dünstekoven

# Familiendomizil mit großem Garten und herrlichem Weitblick

Objektnummer: 24024025



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

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.334 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

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

Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Auf einen Blick

Objektnummer	24024025
Wohnfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	485.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	177.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.01.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Die Immobilie





Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Die Immobilie





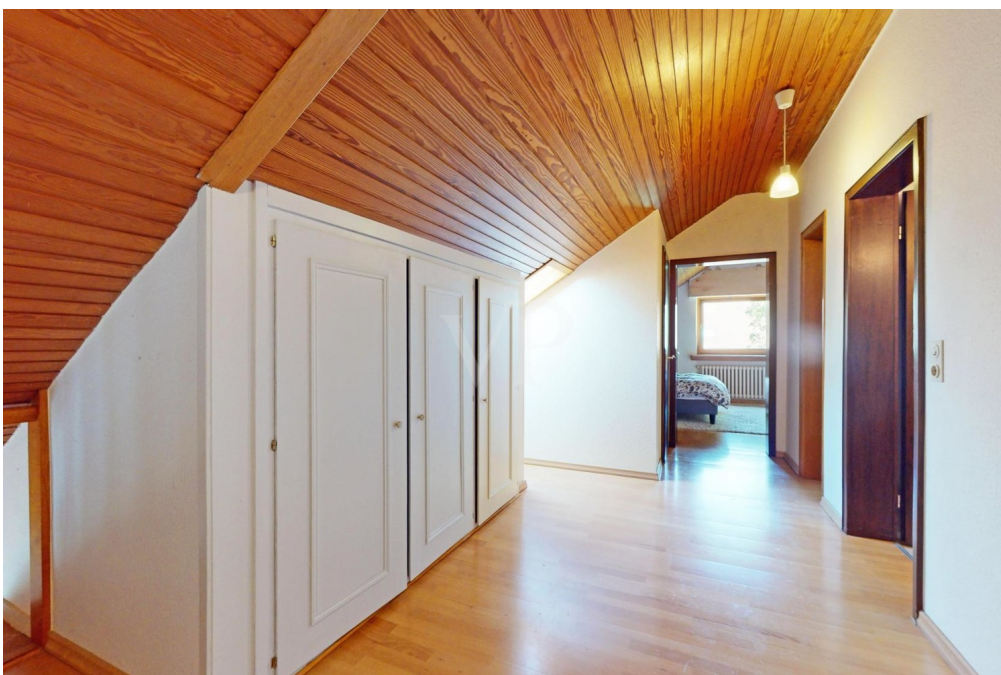
Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

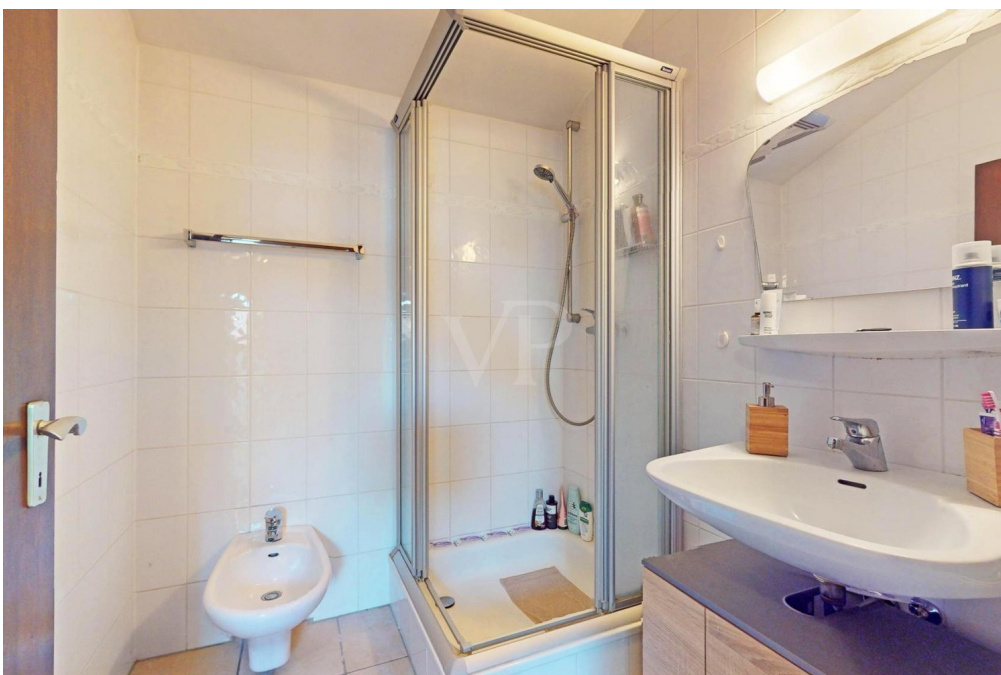
## Die Immobilie





Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Die Immobilie

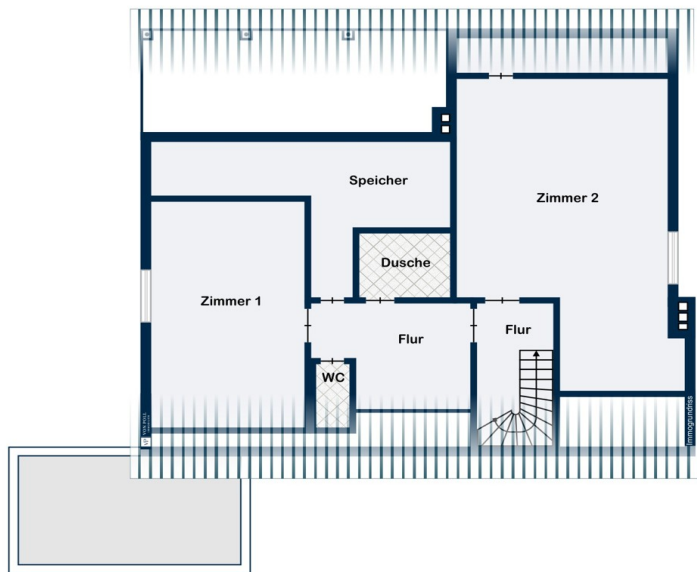


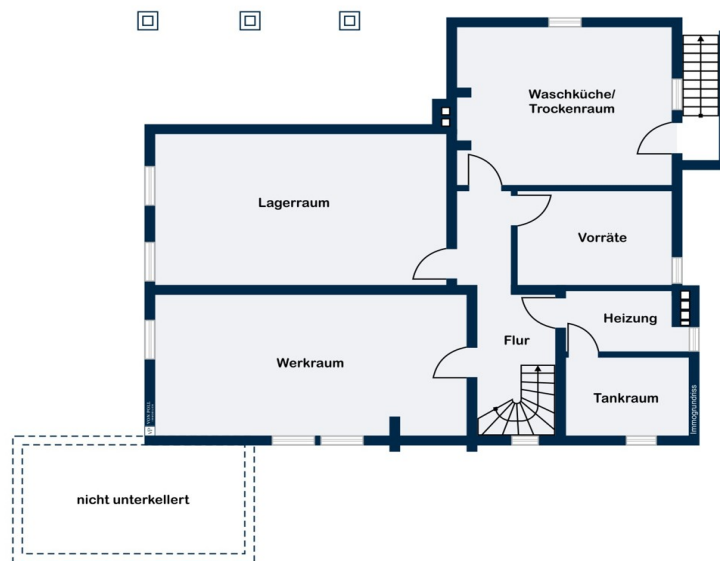
Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## 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: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Ein erster Eindruck

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. 1.334 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. Das Haus ist derzeit befristet vermietet. 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.

Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## 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)