

Swisttal / Dünstekoven

# Familiendomizil mit großem Garten und herrlichem Weitblick

Número de propiedad: 24024025



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

PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 157 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.334 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## De un vistazo

|                      |  |
|----------------------|--|
| Número de propiedad  | 24024025                                       |
| Superficie habitable | ca. 157 m <sup>2</sup>                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 6  |
| Dormitorios          | 5  |
| Baños                | 2  |
| Año de construcción  | 1964   |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 485.000 EUR   |
| Casa                           | Casa unifamiliar  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernización / Rehabilitación | 2010  |
| Estado de la propiedad         | para reformar   |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Espacio utilizable             | ca. 100 m <sup>2</sup>  |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Demanda de energía final                            | 177.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 10.01.2033          | Clase de eficiencia energética                      | F                           |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Año de construcción según el certificado energético | 1964                        |



Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## La propiedad





Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## La propiedad





Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## La propiedad



Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## La propiedad





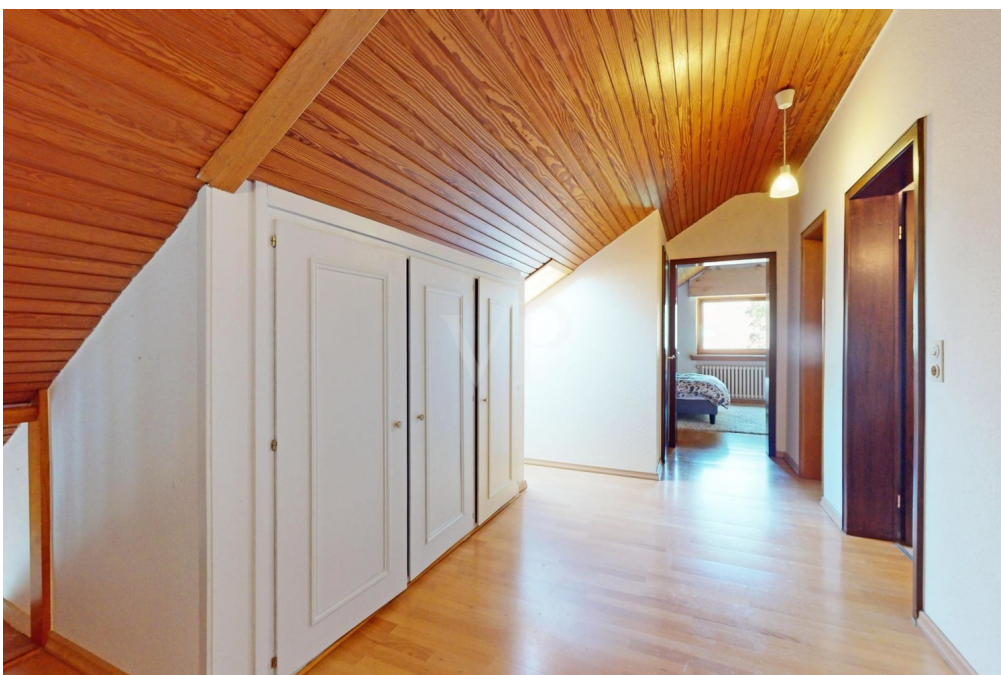
Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## La propiedad



Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## La propiedad





Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## La propiedad

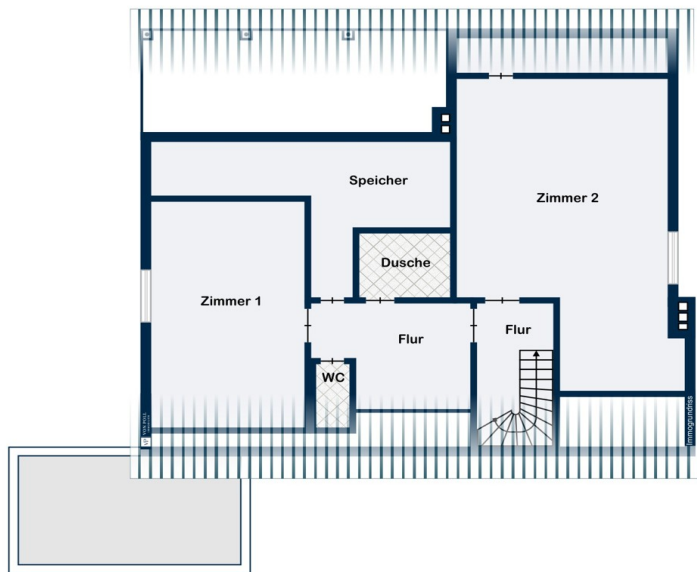


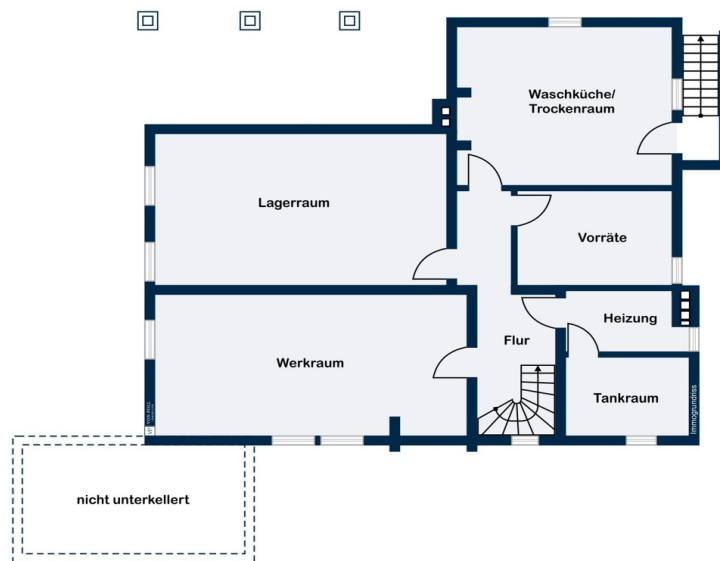
Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Otros datos

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 de propiedad: 24024025 - 53913 Swisttal / Dünstekoven

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)