

## Freist. Eigenheim! Großer Sonnengarten! Garage!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)

|                          |                    |                    |                     |
|--------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Kaufpreis</b>         | 494.000,- €        | <b>Miete*</b>      |                     |
| <b>Baujahr</b>           | 1960               | <b>Nebenkosten</b> |                     |
| <b>Wohnfläche</b>        | 101 m <sup>2</sup> | <b>Zimmer</b>      | 5                   |
| <b>Nutzfläche</b>        |                    | <b>Grundstück</b>  | 1120 m <sup>2</sup> |
| <b>Garage/Stellplatz</b> | 1/3                | <b>Provision</b>   | 3.57 %              |

Swisttal-Odendorf! Modernisiertes Einfamilienhaus auf großem Areal mit Garage! (MB 4941)

### AUFTEILUNG

EG: Diele, Wohnen, Küche, Bad, Arbeiten

DG: Treppe, 3 Schlafzimmer

KG: Heizungsraum, Abstellraum, Flur, Waschküche

### BESCHREIBUNG

Modernisiertes Einfamilienhaus auf großem Grundstück in Swisttal-Odendorf (MB 4941)

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint den Charme eines soliden Baujahres mit dem Komfort zeitgemäßer Modernisierung. Auf einem beeindruckenden Grundstück von 1.120 m<sup>2</sup> gelegen, bietet die Immobilie viel Raum für Wohnen, Entspannen und individuelle Gestaltungsideen - ideal für Paare, Familien oder Naturliebhaber mit Platzbedarf.

Das ursprünglich 1960 errichtete Haus wurde umfassend saniert und präsentiert sich heute sofort einzugsbereit. Mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>, zusätzlicher Nutzfläche im voll unterkellerten Bereich sowie einer Garage überzeugt dieses Angebot durch Funktionalität und Wohnqualität.

Wohnen mit Licht, Komfort und üppigem Gartenareal

Das Erdgeschoss bildet den klassischen Lebensmittelpunkt des Hauses. Der helle Wohnbereich öffnet sich direkt zur Terrasse und weiter in den weitläufigen Garten - ein fließender Übergang zwischen Innen und Außen, der besonders in den Sommermonaten begeistert.

Ein neu gestaltetes Wannenbad ergänzt diese Ebene funktional und modern.

Der durchgehend verlegte holzfarbene Laminatboden, weiß verputzte Wände, neue Türen und Zargen sowie neue Fenster mit elektrisch betriebenen Rollläden verleihen dem Haus ein zeitgemäßes, freundliches Erscheinungsbild. Die ebenfalls neue Hauseingangstür rundet den hochwertigen Gesamteindruck ab.

## Rückzugsorte im Dachgeschoss

Über eine originale Vollholztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, welches vollständig mit Teppichboden ausgelegt ist.

Hier stehen drei vollwertige Schlafzimmer mit leichten Dachschrägen zur Verfügung - ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte.

## Modernisierter Keller & zeitgemäße Technik

Auch der Keller wurde modernisiert und bietet neben Abstell- und Nutzflächen zusätzliche Flexibilität. Besonders hervorzuheben ist die neue Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, die erst im Jahr 2021 installiert wurde und für effiziente und zuverlässige Wärmezufuhr sorgt.

## Großzügiges Grundstück mit Potenzial

Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: Ob Spiel- und Liegewiese, Gartenparadies, Selbstversorgung oder spätere Erweiterungen oder Bebauung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung) - hier findet jede Idee ihren Platz. Die vorhandene Garage ergänzt das Angebot komfortabel.

Langfristig möchten die Verkäufer ausschließlich das gesamte Areal veräußern. Aufgrund eines positiven Vorbescheids und einer aktuellen Gesamtgröße von 1.120 m<sup>2</sup> ist eine Bebaubarkeit im hinteren Teil möglich und ein Verkauf des Hauses und die Veräußerung des potenziellen Grundstücks (vorbehaltlich finaler Genehmigung) denkbar.

## LAGE

Ruhig Wohnen im Grünen mit guter Anbindung

Swisttal-Odendorf gehört zu den gefragten Wohnlagen im Rhein-Sieg-Kreis und überzeugt durch eine ruhige, naturnahe Umgebung bei gleichzeitig guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, ebenso wie die schnelle Erreichbarkeit der Städte Bonn, Rheinbach und Euskirchen mit dem Auto.

Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein - ideal für Alle, die das Leben im Grünen schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Brennwert-Heizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1960 / Baujahr Heizung: 2021

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 269,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

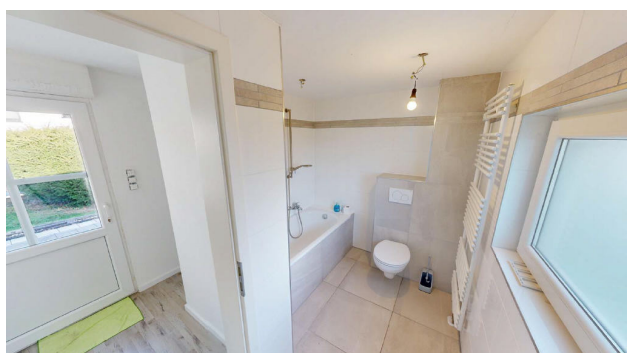
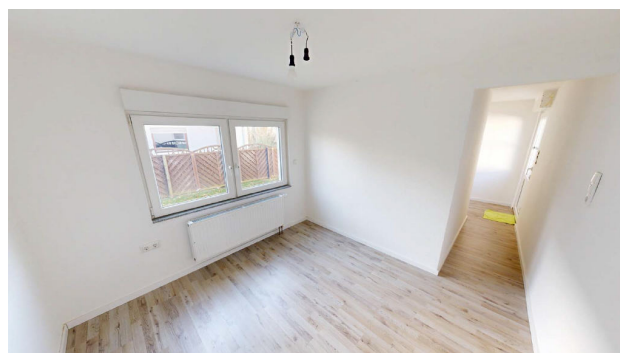
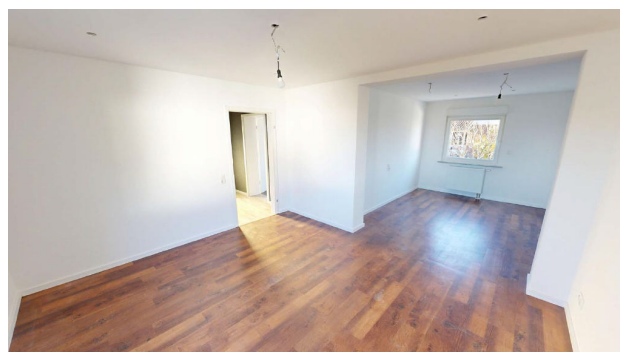
Effizienzklasse: H

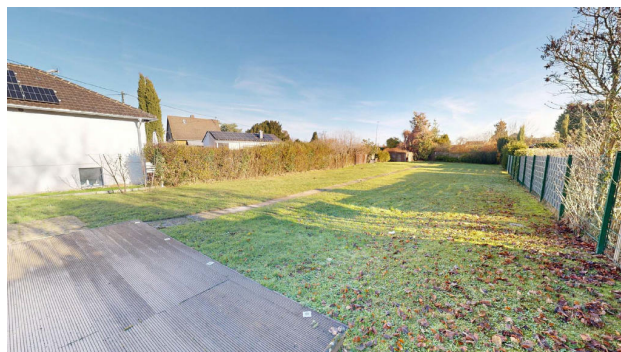
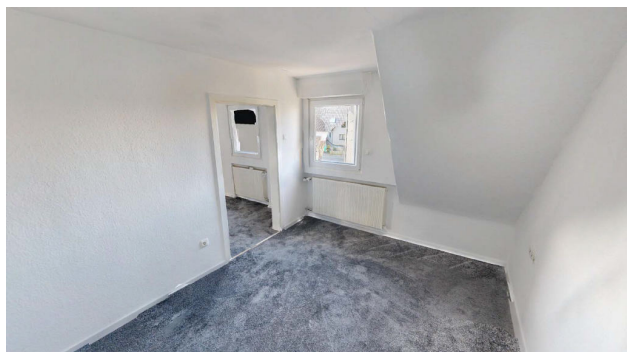
Gültig bis: 28.08.2034

## FAZIT

Ein charmantes, modernisiertes Haus mit viel Platz, großem Garten und solider Technik - perfekt für Alle, die sofort einziehen und sich wohlfühlen möchten. Die Möglichkeit der separaten Nutzung des Baugrundstücks spricht sowohl Erwerber mit dem Wunsch nach einem attraktiven Neubau als auch Bauträger an.

**Objektbilder**





## Impressum

---

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260

Fax: +49 (0) 2235 / 929265

eMail: [impressum@zeitundwert.de](mailto:impressum@zeitundwert.de)

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705

Handelsregister: HRB 44235

Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

Erftkreis - Der Landrat

Willy-Brandt-Platz 1

D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.