

Exposé

Einfamilienhaus in Swisttal

Einfamilienhaus mit großem Naturgarten



Objekt-Nr. OM-244969

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Königsberger Str. 7
53913 Swisttal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.370,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	178,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	120,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Siedlungshaus von 1950 befindet sich in Swisttal-Morenhoven. Mit derzeit 178 qm Wohnfläche (davon ca. 41 qm Einliegerwohnung) plus Keller, Waschküche, ehem. Garage/Werkstatt, Carport und Schuppen gibt es genug Platz für Familie, Büro und Hobby. Das Anwesen liegt in einer ruhigen Nebenstraße in Waldnähe. Ideal für naturliebende Hobbygärtner:innen, die gerne auch ihr eigenes Gemüse ernten wollen.

Die Wohnfläche wurde 1996 durch einen Anbau zur Gartenseite und den Dachausbau erweitert. In diesem Zusammenhang wurden fast alle Fenster, das große Bad und das Gäste-WC erneuert, die Gauben im Dachgeschoss geändert, sowie teilweise ein Wärmedämmputz aufgetragen. Das Wohnhaus ist auch als Mehrgenerationenhaus oder für ein alternatives Wohnprojekt geeignet.

Auffallend ist der große naturnahe Garten, in dem man mit den vielen Bäumen, Sträuchern, Hecken und Kletterpflanzen die Jahreszeiten sichtbar erleben kann. Dieser „Waldgarten“ mit dem großem Gartenteich sorgt an heißen Sommertagen für ein angenehmes Kleinklima auf dem gesamten Grundstück - genauso wie der wilde Wein an der Hausfassade einen natürlichen Vorhang bildet. Während anderswo braune Rasenflächen dominieren, ist es hier lange grün und schattig (mit div. Sitzplätzen). Es gibt weitere „Gartenzonen“, wie der große Nutzgarten und das Hühnergehege. Mit den vielen heimischen Pflanzen - besonders den Königskerzen - hat sich das Grundstück zum Insekten- und Vogelparadies „Hortus Verbasicum speciosum“ entwickelt.

Es werden neue Eigentümer gesucht, die den Charakter des Hauses bewahren möchten, den Wert eines Gartens schätzen und die Natur lieben.

25 Jahre nach den letzten Umbaumaßnahmen besteht Renovierungs- und teilweise Sanierungsbedarf.

Wie bei vielen älteren Bestandsgebäuden sollten Modernisierungsmaßnahmen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) eingeplant werden. In diesem Haus wären das eine neue Heizungsanlage und eine Dacherneuerung mit Dämmung.

Ausstattung

Im Haus befindet sich noch ein alter Kachelofen, der mit Kohle beheizt wurde.

Der Keller ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus ist zur Zeit noch bewohnt und wird möglichst zeitnah nach dem Verkauf übergeben.

Die Einliegerwohnung ist bis 31.12.24 befristet vermietet und kann nach Absprache besichtigt werden.

Lage

Ruhiges Wohngebiet. Verkehrsgünstig gelegen zwischen Bonn und Rheinbach. Gute Busanbindungen in fußläufiger Entfernung vom Objekt, sowie gut ausgebaute Radwege nach Bonn und Rheinbach.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	217,50 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Herbst

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Eingangstor

Exposé - Galerie



Sommer



Gartenzugang

Exposé - Galerie



Küche mit Gartenzugang



Wohnzimmer mit Gartenzugang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kachelofen



Bad im OG

Exposé - Galerie



Dachzimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Sitzplatz im Sommer



Schattenplatz am Teich

Exposé - Galerie



Teichbewohner



Naturgarten-Strukturen

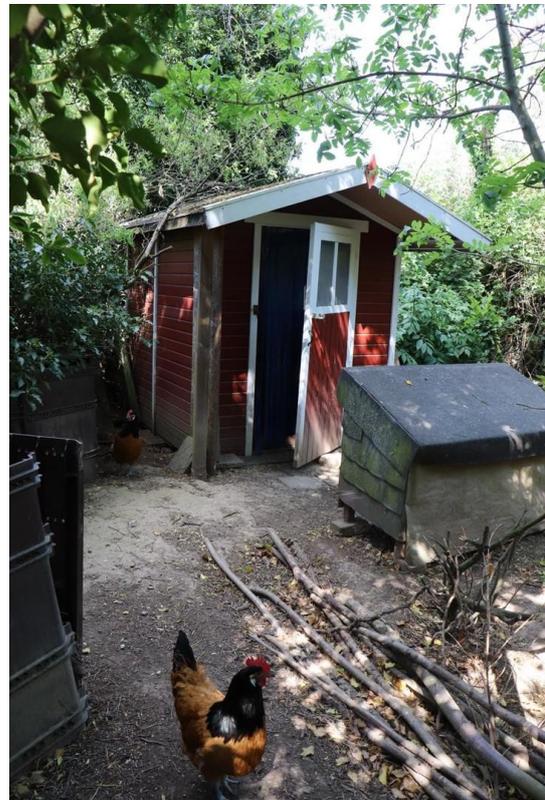
Exposé - Galerie



Hochbeete



Hausbegrünung



Hühnerparadies :)

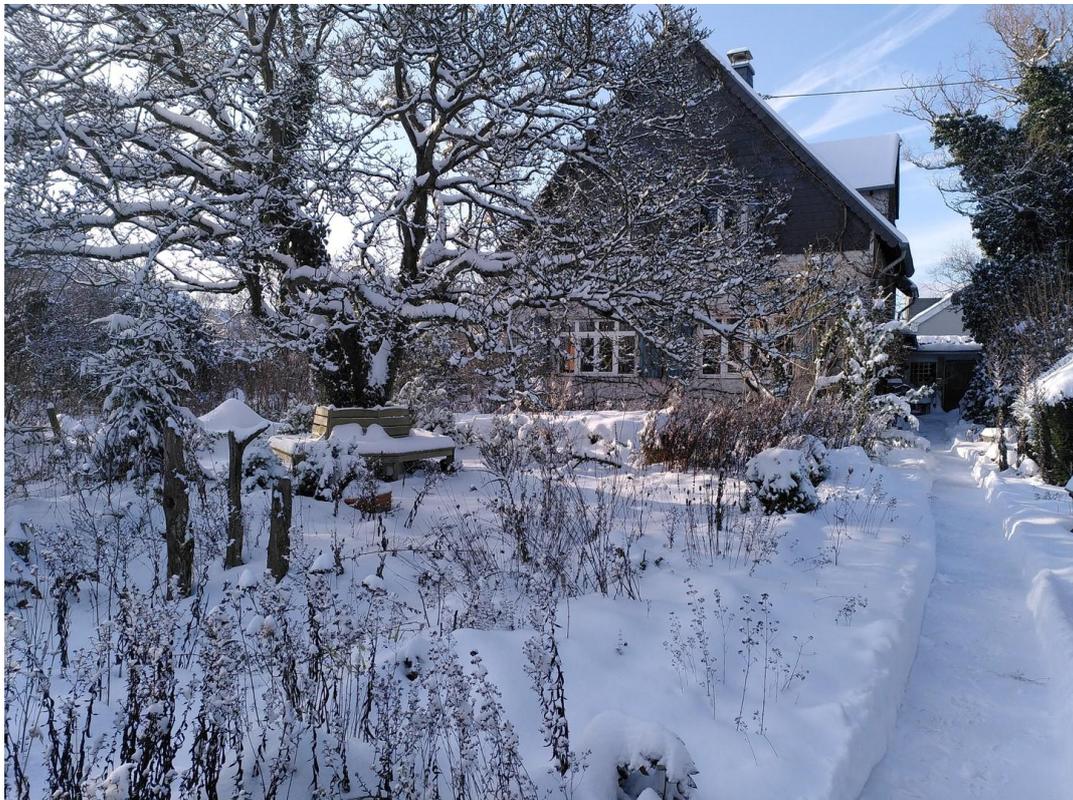
Exposé - Galerie



Natur-Garten



Liebblingsplatz



Winter

Exposé - Galerie



Winter2



Frühling mit Magnolienblüte

Exposé - Galerie



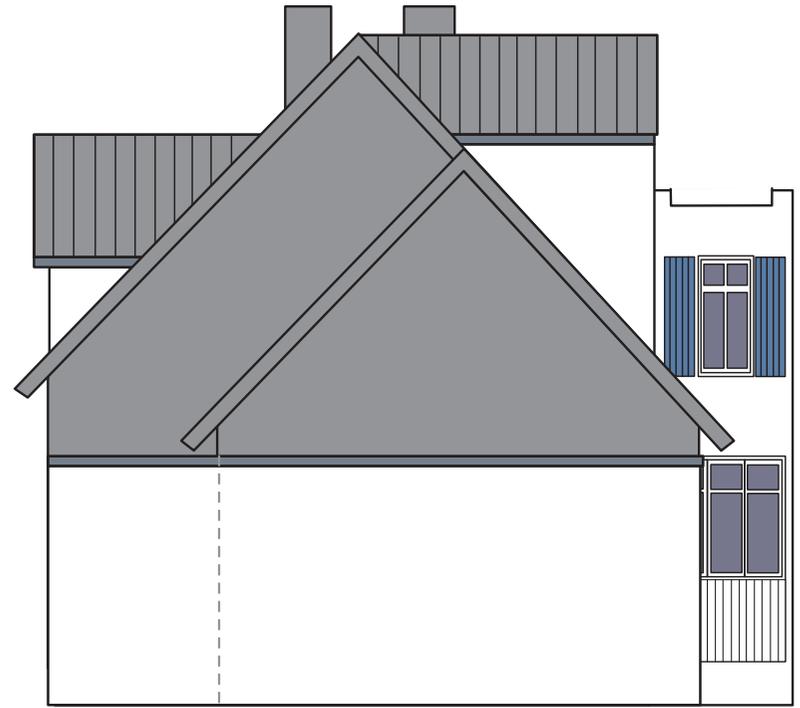
Herbst

Exposé - Anhänge

1. Ansichten und Grundriss



Osten



Westen



Norden (Einfahrt)



Süden (Gartenseite)

EG

■ Haus mit Hauptwohnung

■ Anbau mit Einliegerwohnung

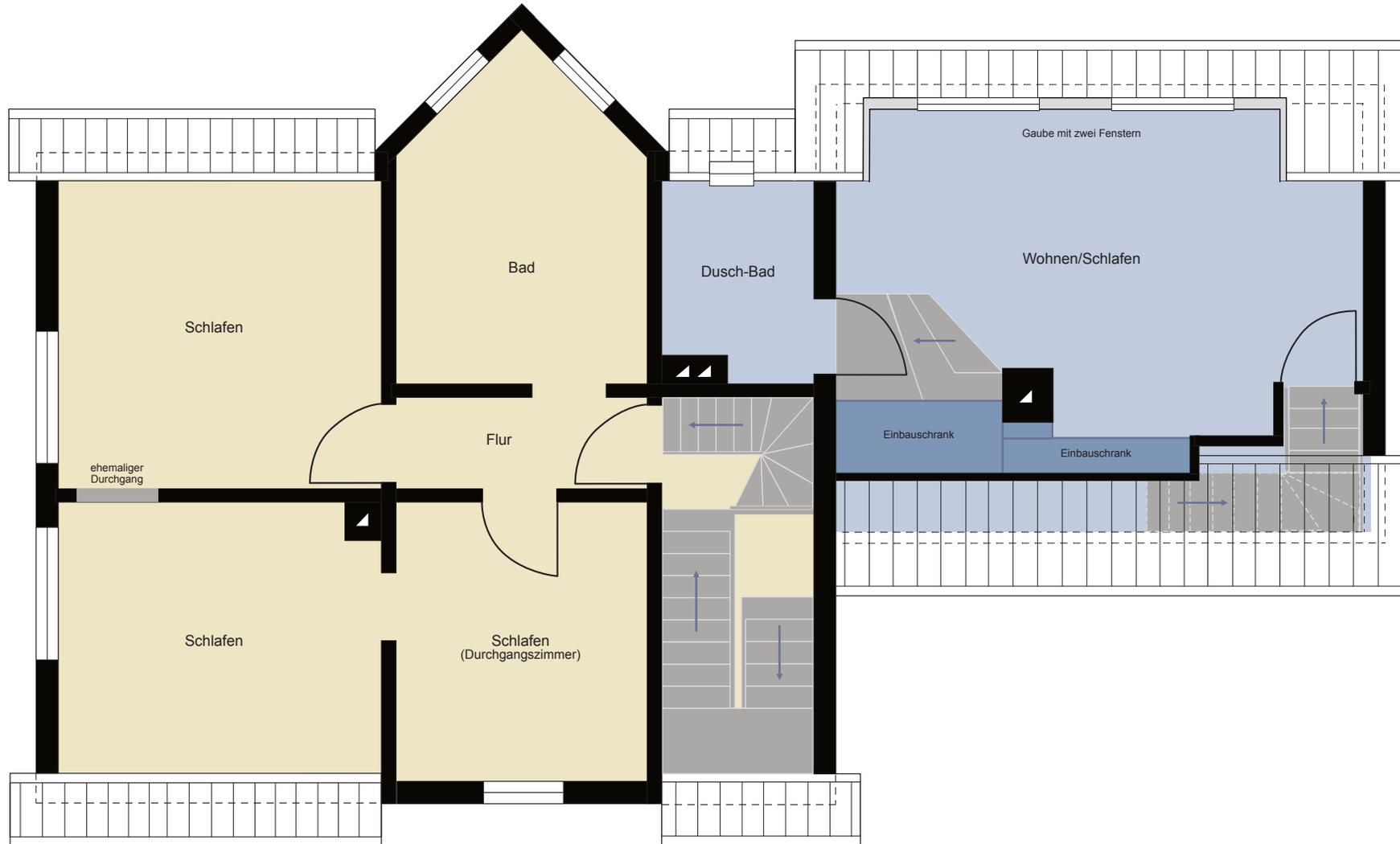
■ Waschküche



OG

■ Haus mit Hauptwohnung

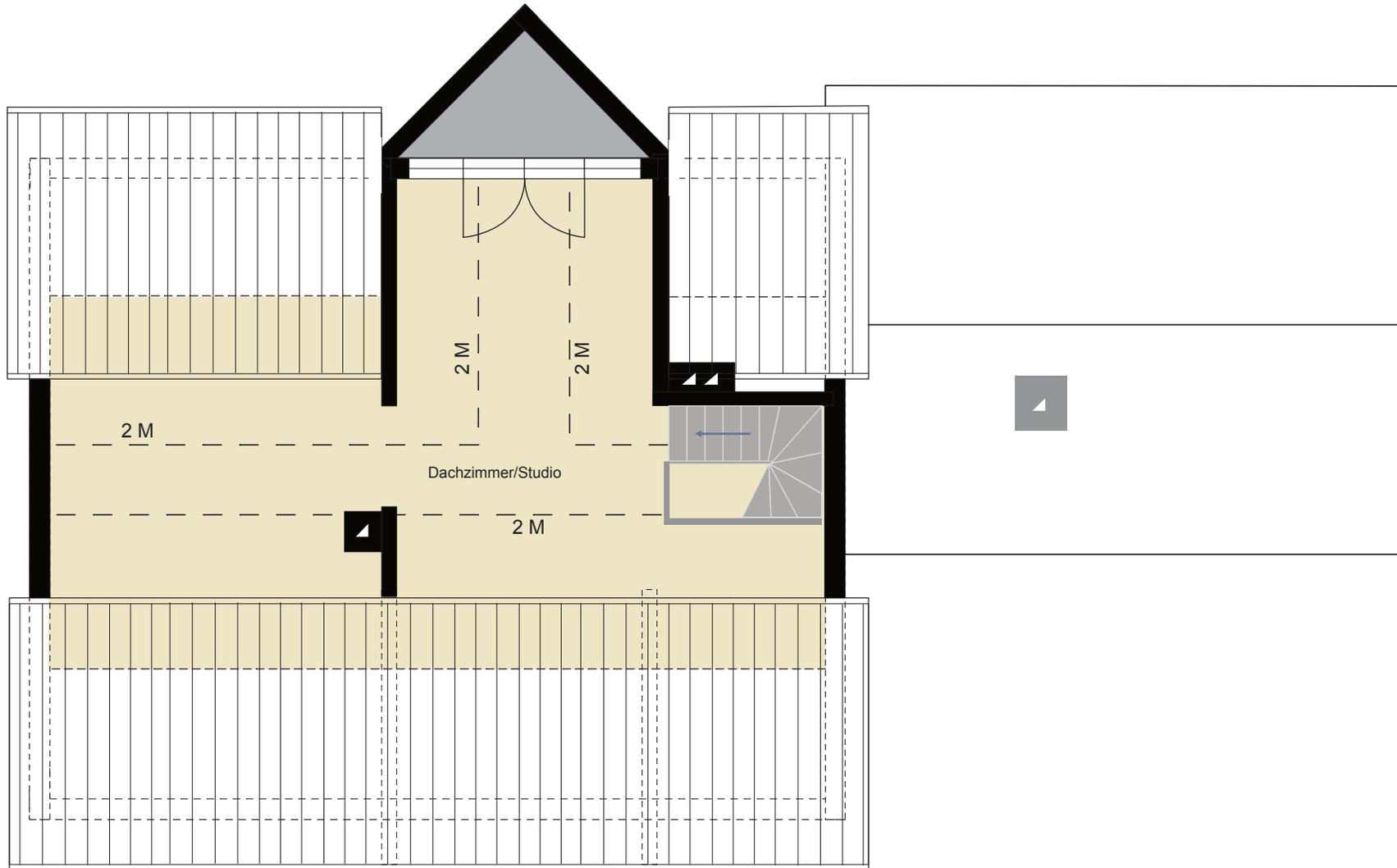
■ Anbau mit Einliegerwohnung



DG

■ Dachzimmer ▲ Balkon

WF: ca. 23 m² FF: ca. 30 m²



Keller

■ Keller

(Deckenhöhe ca. 198 cm)

