

Exposé

Einfamilienhaus in Swisttal-Odendorf

**Freistehendes 161 m² Haus von 2004 in Odendorf,
vielseitig nutzbar, erweiterungsfähig**



Objekt-Nr. OM-319691

Einfamilienhaus

Verkauf: **439.000 €**

53913 Swisttal-Odendorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	465,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	161,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

FREISTEHENDES 161 M² FAMILIENHAUS VON 2004, ERHEBLICH ERWEITERUNGSFÄHIG, SPARSAME WÄRMEPUMPE 65 kWh (m² * a) AUF 465 M² NACH SÜDWESTEN AUSGERICHTETEM GRUNDSTÜCK SWISTAL - ODENDORF, TOMBERGSTRASSE

Ansprechendes Ende 2004 in Massivbauweise fertig gestelltes 1- 2 -Parteienhaus mit je einem großen und 2 kleinen Zimmern, Bad + Abstellraum auf beiden Ebenen.

Derzeit wird das Haus von 2 älteren Damen als Zweiparteienhaus bewohnt. Nach Verkauf wird es kurzfristig freigestellt. Für eine Umnutzung als Einfamilienhaus sind keine Umbauten erforderlich. Beide Etagen befinden sich in einem modern gestalteten und sehr gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung in Verbindung mit einer sparsamen Luft-Wärmepumpe. Der Bodenbelag besteht aus ansprechenden cotto-farbenen Steinzeugfliesen. Beim Bau des Hauses wurden natürliche und nachhaltige Baustoffe bevorzugt z.B. Dämmung aus Hanfprodukten und chemiebelastete wie z.B. Bauschaum möglichst vermieden.

Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich eine geschlossene Bebauung vor. Der frühere Eigentümer konnte erreichen, dass eine von ihm für seine Oldtimer in Holzbauweise errichtete ca. 65 m² große Garage ausreichte, das Haus trotzdem freistehend zu bauen. Da das Dach dieser Garage reparaturbedürftig ist, wäre die Immobilie besonders interessant für Käufer, die auf die große Garage verzichten könnten und statt dessen an dieser Stelle die Wohnfläche um bis zu 90 m² erweitern würden.

Provisionsfreier Privatverkauf !

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Anfragen bitte per Mail mit Angabe ihres Namens und Ihrer email-Anschrift, gerne auch Telefonnummer. Ich sende Ihnen dann vorab, Grundrisse, Lageplan, Innenfotos, Telefonnummer und ein paar weitere Informationen. Bitte keine unangemeldeten Besuche an der Haustür

Mit freundlichen Grüßen

W. Radermacher

Lage

Das Haus befindet sich in angenehmer Wohnlage umgeben von ähnlich ansprechenden Häusern westlich vom fußläufig erreichbaren Ortskern und außerhalb des Bereiches, der vom Hochwasser betroffen war. Gemessen an seinen ca. 4.100 Einwohnern hat Odendorf eine sehr gute gewachsene Infrastruktur wie Bahnstation mit Verbindungen nach Euskirchen, Rheinbach, Meckenheim, Bonn und Köln, Edeka-Markt, Apotheke, Zahnarzt, Gastronomie, Tennisclub und Aldi am Ortsrand. Rheinbach und Euskirchen sind je ca. 7 km entfernt. Einen Golfplatz gibt es im nahe gelegenen Miel, mehrere Reitställe in der Nähe - Alle Auskünfte nach bestem Wissen aber ohne Gewähr.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

