

Exposé

Einfamilienhaus in Alfter

Individuelles Einfamilienhaus mit Pultdach auf großem Grundstück in Alfter-Oedekoven/RESERVIERT



Objekt-Nr. OM-321216

Einfamilienhaus

Verkauf: **759.000 €**

53347 Alfter
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2003 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.518,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 160,00 m ² | Carports | 1 |
| Nutzfläche | 239,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Von privat verkauft wird ein dreistöckiges, junges und individuelles Architekten-Haus in zentraler, begehrter Lage von Alfter-Oedekoven.

Auf dem 1518 m² großen Grundstück befindet sich das moderne und gepflegte Einfamilienhaus mit Pultdach (Grenzbebauung; Wiese angrenzend), erbaut im Jahr 2003.

Die Grundstücksgesamtfläche setzt sich aus 478m² Gebäude- und Freifläche, sowie 1040m² unmittelbar angrenzenden, eingezäunten Gartenland zusammen.

Ein Gartenhaus für Gartengeräte und Gartenmöbel, eine große Wiese und ein alter Baumbestand bieten zahlreiche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für Familien und/oder Tierliebhaber.

Über ein gesichertes Tor lässt sich der untere Teil des Gartengrundstücks befahren.

Durch den wettergeschützten Hauseingang betritt man den hellen, lichtdurchfluteten Eingangsbereich mit integrierter Garderobe und Zugang zum Gäste-WC und zur Küche.

In den eigentlichen Wohn- und Essbereich gelangt man durch eine Glastüre, die schon vom Flur einen wundervollen Blick durch ein Rundloch im Mauerwerk in den gepflegten Garten ermöglicht.

Das Wohnzimmer, ausgestattet mit einem modernen Kaminofen, lädt zu gemütlichen Stunden ein.

Mittels einer 2-flügeligen Türe, integriert in der großen bodentiefen Fensterfront, lässt sich der geräumige Balkon mit Bangkirai Holz Bodenbelag betreten.

Ebenfalls befindet sich im EG der Essbereich sowie die großzügige, offene Küche.

Die hochwertigen Elektrogeräte wurden im Jahr 2022/2023 erneuert.

Über das offene Rundtreppenhaus gelangt man in die beiden weiteren Etagen.

Im OG befindet sich das mit einer Dusche, Badewanne und WC ausgestattete Bad sowie drei weitere, gemütliche Zimmer und eine zusätzliche begehbare Ankleide mit Zugang zum Dachboden.

Das UG umfasst eine Waschküche, Vorratsraum mit Nebeneingang, Haustechnikraum sowie einen zusätzlichen Wohnraum mit großer Fensterfront und direktem Zugang zu Terrasse und Garten.

Eine detaillierte Objektbeschreibung kann bei Interesse gerne als PDF zur Verfügung gestellt werden.

Alle Angaben und Inhalte sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen sind vorbehalten.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine gehobene Ausstattung, welche kaum Wünsche offen lässt.

Der gepflegte Einfahrtsbereich besteht aus einem Carport mit Stellplatz und Hauseingang sowie einem weiteren PKW-Stellplatz und einem mit Granit eingerahmten Beet. Hinter dem Gartentor mit Müllabtrennung aus Zink-Stahl abschließbar führt ein Abgang zum überdachten Fahrradstellplatz, Nebeneingang und zur Terrasse mit großzügigem Garten.

Eine Alarmanlage inkl. Kameraüberwachung bietet neben teilweise abschließbaren Fenstern ein zusätzliches Sicherheitsgefühl.

Der Stromverteilerschrank im UG ist mit ca. 40 Automaten sowie CEE-Anschluss und FI-Schalter ausgestattet.

Die großen Rolladen im Wohnzimmer, Esszimmer, Kinderzimmer sowie Wohnraum UG sind elektrisch ausgeführt, alle anderen Rolladen sind bereits zur Elektrifizierung vorbereitet.

Zahlreiche Schuko-Steckdosen sorgen in allen Bereichen für direkte Stromanbindung.

Die Gastherme mit 160L Warmwasserspeicher wurde im Mai 2023 komplett erneuert.

Das Haus wurde im Jahr 2017 nochmals mit einem Isolieranstrich im Farbton Vanille mit grau abgesetzt versehen, Carport und Dachüberstand sind in grau ausgeführt.

Das Pultdach verfügt zusätzlich über eine Blech-Doppelsteg-Verkleidung im Bereich zwischen den beiden Dachhälften.

Ein Dachspeicher sorgt für zusätzlichen Stauraum für Saisonartikel etc. und dient auch als Zugang zur SAT-Anlage auf dem Dach.

Das OG wurde in den drei Schlafzimmern mit einer Balkendecke in weiß lasiert ausgeführt. Vom Eltern-Schlafzimmer aus gelangt man in die große Ankleide mit Fenster.

Ein zweizügiger Kamin bietet die Möglichkeit, ergänzend zum WZ auch im UG-Wohnraum einen Kaminofen zu installieren.

Der gesamte Garten ist mit LED-Beleuchtung sowie Outdoor-Steckdosen versehen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Herzlich Willkommen in Alfter-Oedekoven!

Ideal zwischen den Städten Bonn und Köln, mitten im schönen Rheinland gelegen mit direkter Nähe zur Bonner Stadtgrenze. Ein- und Zweifamilienhäuser prägen die unmittelbare Umgebung der Immobilie.

Details:

-Naturnahes Wohnen: Das Naherholungsgebiet Kottenforst befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 15 Min).

-Gute Verkehrsanbindung: Die Stadt Bonn ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Autobahnanschlüsse A565 (4 km entfernt) und A555 (7 km entfernt) gewährleisten eine optimale Anbindung an die Region.

-Öffentliche Verkehrsmittel: Eine Bushaltestelle der Linie 843 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Die S-Bahn-Station der Linie S23 (Alfter-Impekoven) erreichen Sie ebenfalls zu Fuß (circa 5 min). Von hier aus beträgt die Fahrzeit bis Bonn circa 11 Minuten und bis nach Rheinbach circa 20 Minuten.

-Infrastruktur: Mehrere Supermärkte, Bäckereien und sonstige Geschäfte für den täglichen Bedarf bieten eine exzellente Grundversorgung in unmittelbarer fußläufiger Nähe.

Diverse Arztpraxen, Apotheken, mehrere Betreuungseinrichtungen für Senioren, Bankinstitute, Cafés, Gaststätten runden das Infrastrukturangebot von Alfter ab.

-Bildungseinrichtungen: Mit mehreren Kindertagesstätten, einer Grundschule in fußläufiger Entfernung (circa 9 Min) sowie einem Gymnasium bietet der Ortsteil Oedekoven eine vielfache Auswahl an bildungs- und sozialfördernden Einrichtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 159,79 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Carport mit Hauseingang

Exposé - Galerie



Blick auf Rückseite



Blick auf Rückseite rechts

Exposé - Galerie



Rechte Seite zum Garten



Blick von Wiese nebenan

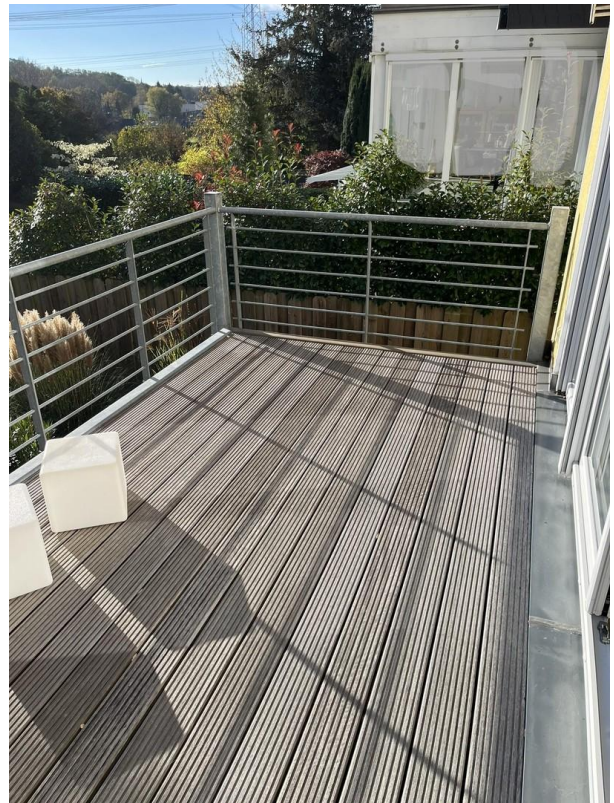
Exposé - Galerie



Terrasse mit Balkon bei Nacht



Garten



Balkon Richtung Nachbar rechts

Exposé - Galerie



Balkon Richtung Wiese links



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Kaminofen

Exposé - Galerie



Rundloch Mauerwerk Blick WZ

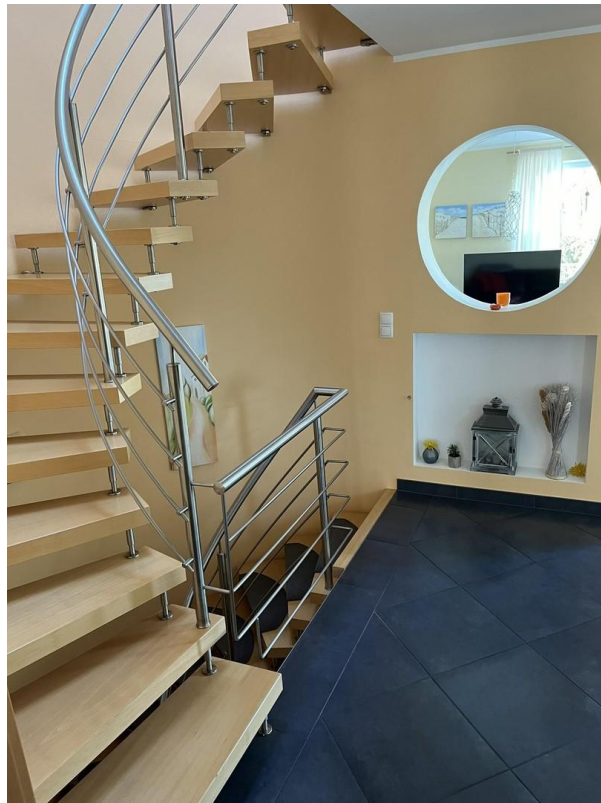


WZ Blick Richtung Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Rundtreppenhaus aus EG Sicht

Exposé - Galerie



Blick von Küche aus



Essbereich Blick Küche

Exposé - Galerie



Küche Blick Essbereich + WZ



Essbereich Blick Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich EG



Gäste-WC im EG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad Eckdusche



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Blick von Zimmer 2 in 1

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleide begehbar



Rundtreppenhaus UG

Exposé - Galerie



Waschküche

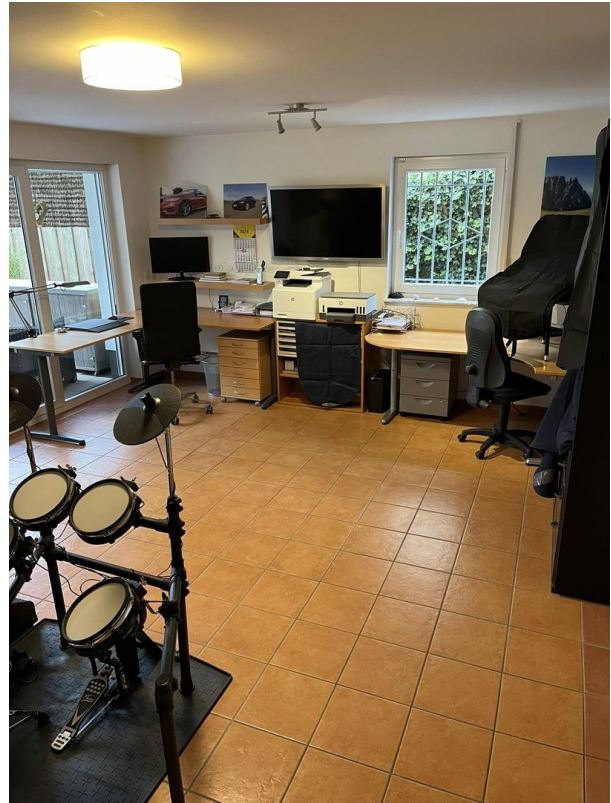


Haustechnik-Raum

Exposé - Galerie



Wohnraum UG Blick Terrasse



Wohnraum UG



Blick Zufahrt Gartenland

Exposé - Galerie



Gartenland Blick zum Haus