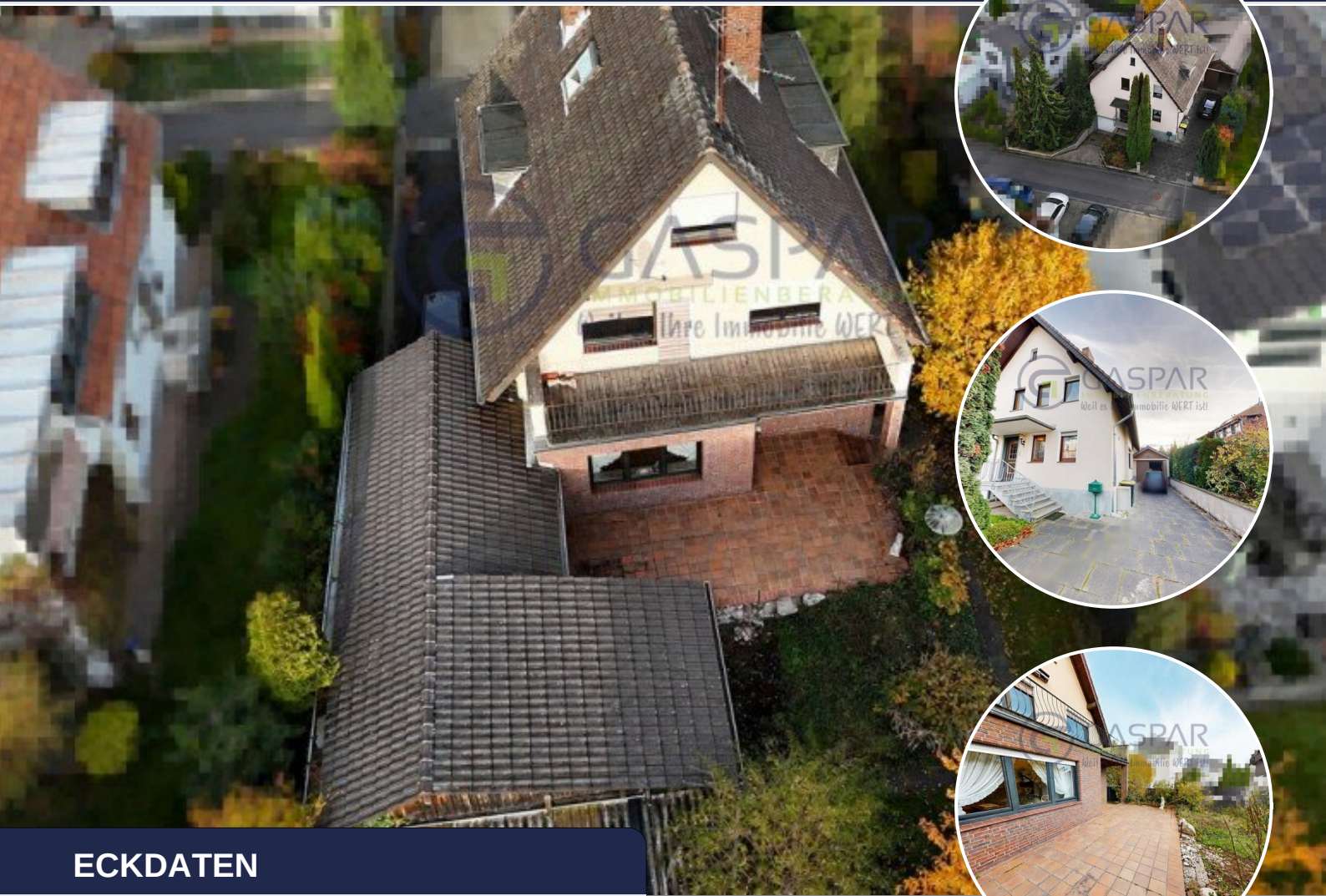


EXPOSÉ

Zweifamilienhaus mit Garten, Balkon & 2 Garagen - Platz für zwei Generationen in Morenhoven



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 53913 Swisttal / Morenhoven
Baujahr: 1963
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 180,94 m²
Nutzfläche (ca.): 386,60 m²
Grundstücksfläche (ca.): 572 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 375.000,-**

- > Zweifamilienhaus
- > Swisttal / Morenhoven
- > 10 Zimmer
- > 180,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-263



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	53913 Swisttal / Morenhoven, Dorfstraße 5
Baujahr	1963
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	180,94 m²
Nutzfläche (ca.)	386,60 m²
Grundstücksfläche (ca.)	572 m²
Kaufpreis	375.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	233,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-11-17
Energieausweis gültig bis	17.11.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1976
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

> Zweifamilienhaus
> Swisttal / Morenhoven
> 10 Zimmer

> 180,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-263



Objektbeschreibung:

Sie suchen viel Platz, ein ruhiges Zuhause im Grünen und die Möglichkeit, Wohnen und Vermieten unter einem Dach zu verbinden? Dann sollten Sie sich dieses Zweifamilienhaus in Swisttal-Morenhoven genauer ansehen.

DAS HAUS AUF EINEN BLICK

- o Baujahr 1963, Zweifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss
- o ca. 181 m² Wohnfläche und ca. 387 m² Nutzfläche
- o ca. 572 m² Grundstück mit Terrasse und eingewachsenem Garten
- o insgesamt 10 Zimmer, verteilt auf EG, OG und DG
- o vollständig unterkellert
- o große Garage mit Anbau und Werkstattgrube plus zweite Garage im Haus
- o Kaufpreis entspricht nur rund 2.070 EUR pro m² Wohnfläche

ERDGESCHOSS

Über den Eingangsbereich mit Treppenhaus gelangen Sie in die Erdgeschosswohnung. Herzstück ist das Wohnzimmer, das über eine Glas-Flügeltür mit dem Essbereich verbunden ist. Dazu kommen die Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer und ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche. Von hier aus erreichen Sie die Terrasse und den Garten - ideal für Kinder, Grillabende oder den eigenen Gemüsegarten.

OBERGESCHOSS

Die Obergeschosswohnung ist ähnlich geschnitten: Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer und ein Badezimmer mit Wanne. Besonderes Highlight ist der lange Balkon mit Blick über die Dächer von Morenhoven.

DACHGESCHOSS

Das ausgebaut Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Zimmer sowie einen eigenen Badbereich - perfekt als Kinderetage, Gästebereich, Homeoffice oder Hobbyraum.

IHRE CHANCE

Das Haus befindet sich weitgehend im Originalzustand und ist renovierungsbedürftig. Genau darin liegt die Chance: Bäder, Böden, Oberflächen und Haustechnik modernisieren Sie ganz nach Ihren Vorstellungen - und schaffen sich so ein Zuhause, das exakt zu Ihnen passt. Ob Mehrgenerationenhaus, Eigennutzung mit Mieteinnahme aus der zweiten Wohnung oder Kapitalanlage: Dieses Haus lässt Ihnen alle Möglichkeiten.

Machen Sie sich vorab im virtuellen 3D-Rundgang ein genaues Bild von jedem Raum - den Link erhalten Sie mit dem ausführlichen Exposé. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen das Haus gerne persönlich.

Ausstattung:

- o Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten (EG und OG) und ausgebautem Dachgeschoss
- o insgesamt 10 Zimmer, ca. 181 m² Wohnfläche, ca. 387 m² Nutzfläche
- o Bad im EG mit bodengleicher Dusche, Bad im OG mit Badewanne, zusätzlicher Badbereich im DG
- o Terrasse mit Zugang zum Garten
- o langer Balkon im Obergeschoss
- o vollständig unterkellert - viel Stauraum
- o große Garage mit Anbau und Werkstattgrube
- o zweite Garage im Haus (Tiefgarage)
- o Öl-Zentralheizung
- o Rollläden
- o Zustand: renovierungsbedürftig - ideal zum Modernisieren nach eigenen Wünschen

Lagebeschreibung:

Morenhoven ist ein gewachsener, ruhiger Ortsteil der Gemeinde Swisttal im Rhein-Sieg-Kreis - umgeben von Feldern und Wiesen, mit ländlichem Charme und einer lebendigen Dorfgemeinschaft mit aktiven Vereinen. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Ortskern.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in Swisttal und den Nachbarorten schnell erreichbar. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Für Pendler ist die Lage ideal: Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse (A61) erreichen Sie Bonn, Köln, Euskirchen und Rheinbach zügig. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen in die Voreifel ein.

Kurz gesagt: ruhiges Wohnen im Grünen - ohne auf die Nähe zu Bonn und Köln zu verzichten.

Sonstiges:

Besichtigungen nach vorheriger Terminvereinbarung. Ein virtueller 3D-Rundgang durch das gesamte Haus steht Ihnen zur Verfügung.

Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernimmt Gaspar Immobilienberatung trotz gewissenhafter Prüfung keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten. Ebenso übernimmt Gaspar Immobilienberatung keine Haftung für die Richtigkeit von Grundrissen oder sonstigen Unterlagen.

Objektbilder:

- > Zweifamilienhaus
- > Swisttal / Morenhoven
- > 10 Zimmer

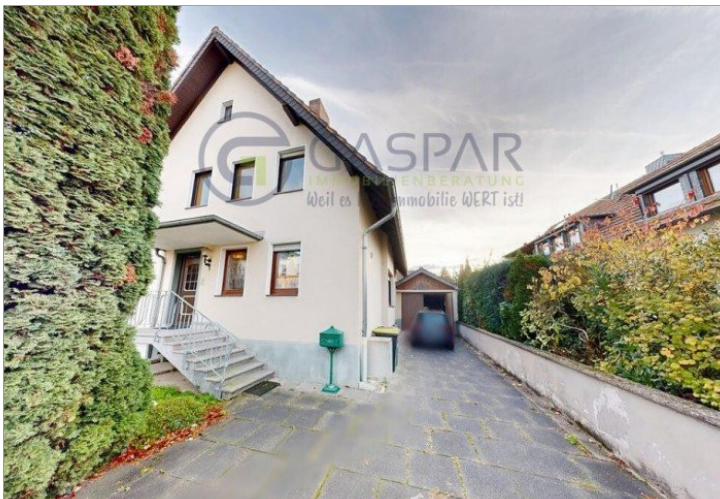
- > 180,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-263



Luftaufnahme



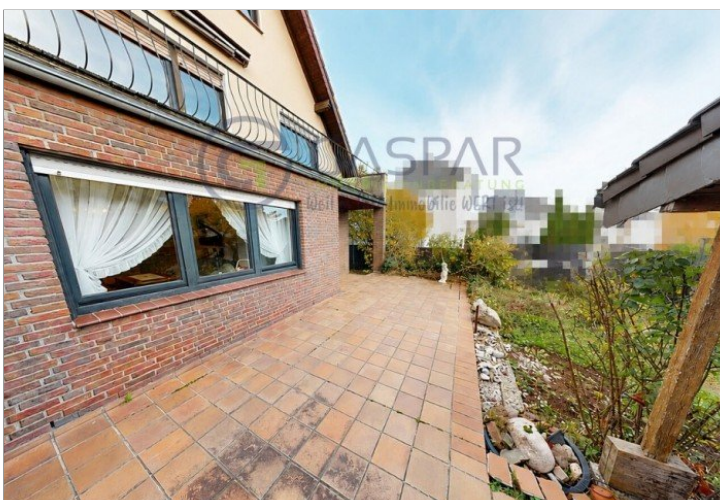
Terrasse



Frontaufnahme mit Garage



Terrasse - Garten



Terrasse



EG Wohnzimmer

- > Zweifamilienhaus
- > Swisttal / Morenhoven
- > 10 Zimmer

- > 180,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-263



EG Wohnzimmer



EG Küche



EG Esszimmer



EG Schlafzimmer



EG Esszimmer



EG Zimmer

- > Zweifamilienhaus
- > Swisttal / Morenhoven
- > 10 Zimmer

- > 180,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-263



EG Bad



OG Esszimmer



OG Balkon



OG Esszimmer



OG Wohnzimmer



OG Küche

- > Zweifamilienhaus
- > Swisttal / Morenhoven
- > 10 Zimmer

- > 180,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-263



OG Schlafzimmer



OG Flur - Wohnbereich



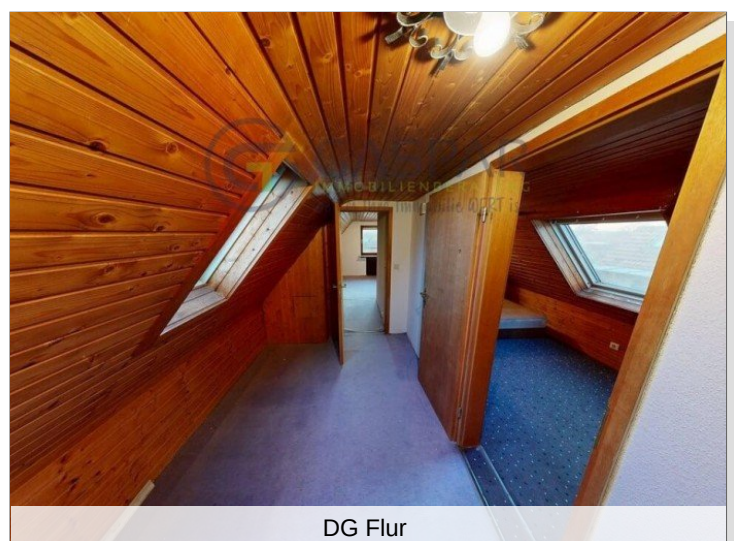
OG Zimmer



Eingangsbereich - Treppenhaus



OG Bad



DG Flur

- > Zweifamilienhaus
- > Swisttal / Morenhoven
- > 10 Zimmer

- > 180,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-263



DG Zimmer



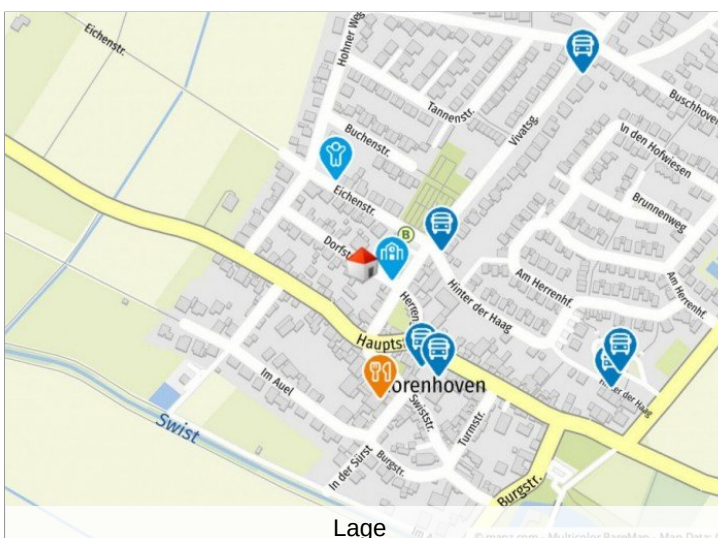
Umgebung



DG Schlafzimmer



Umgebung



Lage



Umgebung

- > Zweifamilienhaus
- > Swisttal / Morenhoven
- > 10 Zimmer

- > 180,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-263



Umgebung



Umgebung



Zweifamilienhaus in Swisstal kaufen

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

Der Immobilienmarkt hat sich verändert. Auch der Wert Ihrer Immobilie?

Kostenlose Wertermittlung schnell & einfach!

- > QR Code scannen
- > Objektdaten eingeben
- > Ergebnis erhalten

Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

SIND SIE FÜNDIG GEWORDEN?

Anfrage versendet? >> Spamordner checken >> Onlineexposé & Adresse erhalten

Spamordner geprüft?

- > Zweifamilienhaus
- > Swisttal / Morenhoven
- > 10 Zimmer

- > 180,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-263



Erdgeschoss

Grundriss EG

- > Zweifamilienhaus
- > Swisttal / Morenhoven
- > 10 Zimmer

- > 180,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-263



Obergeschoss

Grundriss OG

- Ansprechpartner:** _____

E-Mail: anfragen@gaspar-immo.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Gemeinde
Kreuzau, Bahnhofstraße 7. , 52372 Kreuzau, Tel.: +49 (0) 2422 /
5070

Ihre Notizen: