Swisttal / Odendorf

Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit Investitionspotenzial und guter Rendite

Objektnummer: 26024006



KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 328.36 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1226 m²

Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26024006
Wohnfläche	ca. 328.36 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1938
Stellplatz	5 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	660.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 510 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.03.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	291.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Grundrisse




15.71 m
3.96 m
5.02 m
1.64 m
9.19 m
Lagerraum
Zimmer
Zimmer
Flur
Bad
Abstellraum
Flur
Flur
Flur
Flur
Flur
Zimmer
Flur
Bad
Zimmer
Küche
Zimmer
Balkon
Zimmer
1.43 m
3.73 m
4.02 m
4.42 m
2.57 m
1.26 m
Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©


1.63 m
3.58 m
5.43 m
5.38 m
Zimmer
Zimmer
Bad
Küche
Flur
Zimmer
Abstellraum
Zimmer
Dachterrasse
3.79 m
4.08 m
2.11 m
1.02 m
2.32 m
5.31 m
3.99 m
3.87 m
1.02 m
18.87 m
1.00m
2.12 m
1.00m
4.55 m
4.01 m
1.00m
2.00m
2.00m
1.00m
4.33 m
6.83 m
2.18 m
3.95 m
3.39 m
4.62 m
6.50 m
8.70 m
Aufmass und Grundriss erstellt von Zöber ©



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial, das sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant ist. Das Gebäude erstreckt sich über drei Gebäudeteile unterschiedlicher Baujahre: 1938, 1965 und 1972. Insgesamt bietet das Haus eine großzügige Wohnfläche von ca. 328,36 m² sowie zusätzliche Nutz- und Gewerbeflächen auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.226 m².

Dieses Objekt vereint laufende Mieteinnahmen mit der Möglichkeit, ungenutzte Flächen nach eigenen Vorstellungen zu entwickeln oder zusätzliche Einnahmen zu generieren. Damit eröffnet sich sowohl für Investoren als auch für selbstnutzende Käufer ein hohes Wertsteigerungspotenzial.

Das Haus verfügt über insgesamt zwölf Zimmer, darunter acht Schlafzimmer und vier Badezimmer, die auf vier Wohnungen verteilt sind. Es wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Ausstattungsqualität ist als solide einzustufen, sodass eine stabile Basis für Modernisierungen oder individuelle Anpassungen gegeben ist. Für angenehme Wärme in den einzelnen Wohneinheiten sorgt eine zuverlässige Etagenheizung.

Das Gebäude ist in vier separate Wohnungen unterteilt, die sich flexibel nutzen lassen – zur Eigennutzung, Vermietung oder einer Kombination aus beidem. Jede Wohnung bietet ein individuelles Raumangebot. Darüber hinaus sind ein Ladenlokal sowie eine Werkstatt in das Objekt integriert. So entsteht ein vielseitiges Nutzungsspektrum, das Wohnen, Arbeiten und gewerbliche Tätigkeiten miteinander verbindet. Besonders attraktiv ist diese Kombination für Selbstständige, Handwerker oder Familien, die Wohn- und Arbeitsbereich in unmittelbarer Nähe wünschen.

Der großzügige Unterstellplatz bietet zusätzlichen Nutzwert – ideal für Lagerflächen, Fahrzeuge oder als Erweiterungsmöglichkeit der Gewerbeflächen. Auch das weitläufige Grundstück eröffnet weitere Optionen der Gestaltung oder Nutzung nach eigenen Vorstellungen.

Die bisherigen jährlichen Kaltmieteinnahmen beliefen sich auf 39.120 Euro. Da die attraktive 93 m² große Erdgeschosswohnung inzwischen frei geworden ist, ergeben sich für den zukünftigen Eigentümer zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer erneuten Vermietung bietet sich insbesondere die Möglichkeit, diese Wohnung selbst zu beziehen und die übrigen Einheiten weiterhin als renditestarke Kapitalanlage zu nutzen. Dadurch verbindet das Objekt attraktive Mieteinnahmen mit einer hohen Flexibilität für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte.

Dieses Mehrfamilienhaus eignet sich sowohl für Anleger, die auf eine etablierte

Vermietung und sichere Rendite setzen, als auch für Käufer, die das Objekt teilweise selbst nutzen und gleichzeitig Potenzial für Gewerbe oder weitere Einnahmen ausschöpfen möchten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen. Gerne stehen wir

Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Swisttaler Ortsteil Odendorf, einer beliebten Gemeinde im Rhein-Sieg-Kreis. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft, Einfamilienhäusern sowie viel Grün und bietet eine angenehme Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung.

Odendorf verfügt über eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie Kindergärten und eine Grundschule sind vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Einkaufsangebot befinden sich in den umliegenden Städten wie Rheinbach, Euskirchen und Bonn.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Der Bahnhof Odendorf bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Bonn und Euskirchen. Über die nahegelegene Autobahn A61 sowie die Bundesstraße B56 sind auch die umliegenden Städte schnell erreichbar. Die Kölner Innenstadt ist ebenfalls in angemessener Fahrzeit zu erreichen.

Für Freizeit und Erholung bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten. Die umliegenden Felder, Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Das naturnahe Umfeld macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ausgewogene Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit der städtischen Zentren.

Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26024006 - 53913 Swisttal / Odendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com