

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Swisttal

### Neubau-Erstbezug: Komfort trifft modernes Wohnen



Objekt-Nr. **OM-439532**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marita Thelen

53913 Swisttal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	150 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.200 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt steht diese moderne und hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung zur Vermietung.

Die Wohnung besteht aus einem großen Wohn- und Essbereich, einer offenen Küche, einem geräumigen Schlafzimmer, einem modernen Tageslichtbad mit Badewanne, bodentiefe Dusche, Waschbecken mit Unter- und Spiegelschrank, eine schöne Diele rundet die großzügige Wohnung ab.

Alle Räume sind gefliest.

Die Wohnung eignet sich für Paare oder Einzelpersonen die großzügig und komfortabel wohnen möchten.

## Ausstattung

Heizung: Luft-Wärmepumpe und Fußbodenheizung in allen Räumen

Weitere Informationen: PV-Anlage, Glasfaseranschluss und SAT-Anlage, Terrasse, Garage und Stellplatz, evtl. Gartennutzung, großer Kellerraum.

Baujahr: 2025/2026

wesentlicher Energieträger: Strom

Energieausweis: liegt vor

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiebedarf: 38,21 kWh/qm a

Energieeffizienzklasse: A+

Die Außenanlagen befinden sich in der finalen Bauphase.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Swisttal-Ludendorf (zwischen Bonn, Euskirchen und Rheinbach).

Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Aldi, Rossmann, Tankstelle und Getränkehandel befinden sich in Swisttal-Odendorf und sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso der Bahnhof mit Direktverbindung nach Bonn und Euskirchen. Außerdem befinden sich in Swisttal-Odendorf Arztpraxen und eine Apotheke.

Die Autobahn A 61 (Auffahrt Miel) ist in 2 km erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,21 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Offene Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer