

MEDITERRANES FLAIR IM EIGENEN GARTEN!

51519 Odenthal - Deutschland



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Kaufpreis: Auf Anfrage**Provision:** Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.**Zimmer:** 6**Schlafzimmer:** 4**Badezimmer:** 3**Gäste-WC:** Ja**Zustand der Immobilie:** Keine Angaben**Bauweise :** Massiv**Nutzfläche :** ca. 46 m²**Endenergiebedarf :** 95.60**Ausstattung:** Gäste WC, Sauna, Kamin, Einbauküche**Stellplatz:** Freiplatz
2 x Garage**Grundstücksfläche:** 805 m²**Gesamtfläche:** ca. 394 m²**Haus:** Einfamilienhaus**Bezugsfrei ab:** nach Vereinbarung**Einbauküche:** Ja**Objektnummer:** 18066019**Baujahr:** 1976**Befeuerng :** Öl**Energieausweis :** Bedarfsausweis**Energieeffizienzklasse :** C**Wesentlicher Energieträger:** Oil



VON POLL
IMMOBILIEN®

OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese außergewöhnlich attraktive Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Lage im familienfreundlichen Odenthal Voiswinkel.

Dieses Anwesen wurde im Jahre 1976 erbaut und von den jetzigen Eigentümern im Jahre 2006 erworben und kernsaniert. Es verfügt über eine Vielzahl von hochwertigen Details und lässt für den zukünftigen Eigentümer keine Wünsche offen. Darüber hinaus dürfen Sie eine sehr ansprechende Gartengestaltung und flexibel nutzbare Terrassenbereiche erwarten. Es ist selbstverständlich, dass diese Flächen zum Schutz Ihrer Privatsphäre nicht einsehbar sind.

Diese repräsentative Immobilie überzeugt durch Form und Funktion. Ein früherer Innenpoolbereich ist aktuell mit einer Holzständerkonstruktion geschlossen. Momentan befindet sich hier ein Wellness- und Rückzugsbereich für Sie und Ihre Gäste. Sollte der neue Eigentümer den Poolbereich wieder reaktivieren wollen, so kann ihm schon heute mitgeteilt werden, dass die Wände mit einem mineralischen Putz für den Schwimmbadbereich versehen wurden.

Die Vielfalt dieses Gartens lässt Sie immer wieder Neues entdecken. Diverse Wasserspiele, eine Außendusche sowie eine liebevoll hergerichtete Außenbar sind ebenso vorhanden, wie ein aufgestellter Außenpool. Der komplette Garten verfügt über eine EDV-gesteuerte Bewässerung.

Die Beheizung dieser Immobilie wurde an die Wünsche der aktuellen Eigentümer angepasst, so dass Sie in Teilbereichen sowohl eine Fußbodenheizung, versenkte Konvektoren, als auch klassische Heizkörper vorfinden.

Auf Grund der durchdachten Raumaufteilung ist eine Nutzung der Immobilie durchaus für die Familie, darüber hinaus als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen & Arbeiten gegeben.

Eine komfortable Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, sowie ein weiterer nutzbarer Stellplatz runden dieses Immobilienangebot ab.

Diese Immobilie wird Sie durch den modernen Stil und die geschmackvollen Details überzeugen.

LAGE

Odenthal ist das Tor zum Bergischen Land und besticht durch seinen wunderschönen Ortskern und seine gute Infrastruktur. Der Stadtteil Voiswinkel bietet eine ruhige Wohnlage mit viel Natur und Nähe zu Wiesen und Feldern. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Buslinien 431 und 433 sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Von Odenthal sind die Autobahnanschlüsse A1 und A3 gut erreichbar. Das Erreichen der Flughäfen Düsseldorf und Köln-Bonn stellt ebenfalls kein Problem dar. Dies und die Nähe zu den umliegenden Wäldern machen Odenthal zu einer Wohnlage, in der sich ein hoher Wohn- und Freizeitwert auf ideale Art und Weise kombiniert.

SONSTIGE ANGABEN

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.12.2028.
Endenergiebedarf beträgt 95.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

AUSSTATTUNG

- Bausubstanz aus 60 - 80 cm Stahlbetonwänden
- Zwei- und dreifach verglaste Fensterelemente, teilweise mit Sicherheitsglas und/oder Schallschutzglas ausgestattet
- Elektrisch bedienbare Dachlichtkuppeln
- Alarmanlage
- Teilweise eingelassene Deckenspots sowie kleine LED-Spots im Bodenbelag

- Hochwertige Spachtelarbeiten an einigen Zimmerwänden und -decken
- Beheizung der Räume durch Fußbodenheizung, Radiatoren und/oder Heizkörpern
- Elektrische Rollläden
- 2 x 5.000 L Zystener (aktuell nicht in der Nutzung)
- Kamin

ANSPRECHPARTNER

VON POLL IMMOBILIEN **Shop Bergisch Gladbach**

Kölner Straße 98

51429 Bergisch Gladbach

Telefon: +49 (0)2204 - 48 128 0

Fax: +49 (0)2204 - 48 128 11

[Zum Impressum](#)