

Odenthal – Zentrum

Schöner Wohnen - in zentraler und ruhiger Lage!

Objektnummer: 25066025



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.144 m²

Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

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

Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	25066025
Wohnfläche	ca. 242 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.190.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

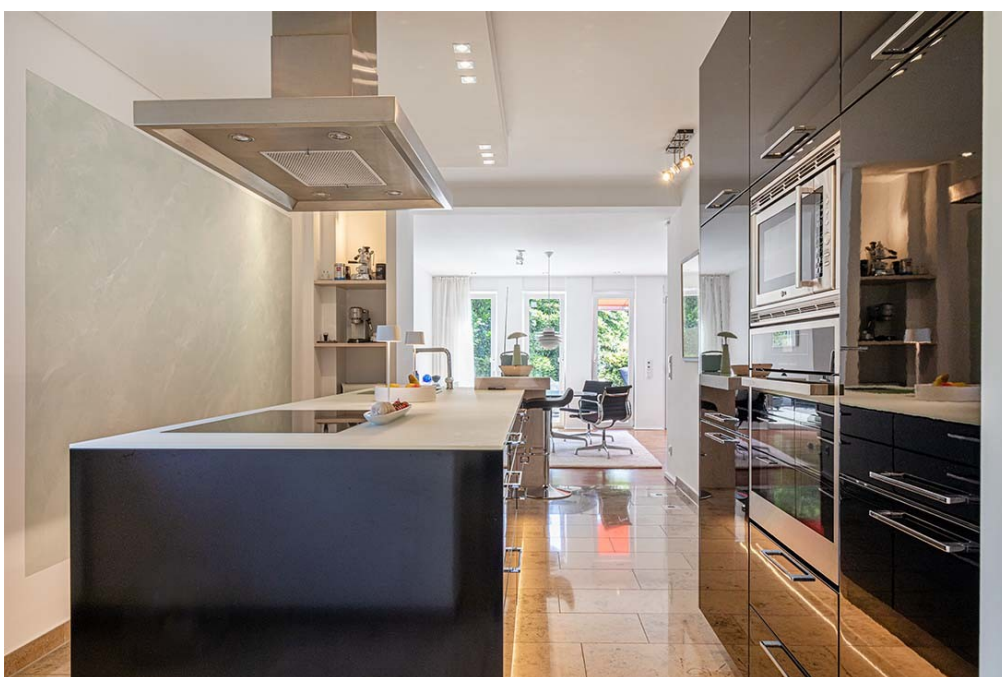
Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	129.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.05.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Die Immobilie



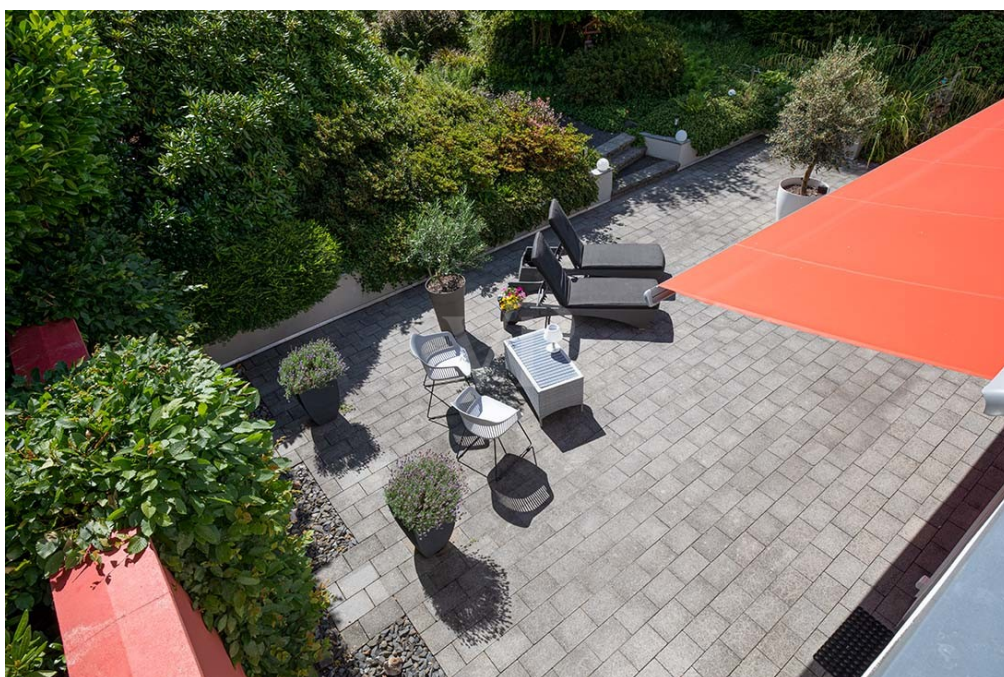
Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnlich attraktive Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 242 m², verbunden mit einem attraktiv angelegten Terrassen- und Gartenbereich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.144 m².

Ursprünglich im Jahr 1957 fertig gestellt, wurde die Immobilie im Laufe der Jahre durchdacht erweitert sowie saniert (zuletzt in 2008), um den aktuellen Ansprüchen an gehobenem Wohnkomfort gerecht zu werden und den Energieverbrauch zu optimieren. D.h. die ursprüngliche kleine Bestandsimmobilie wurde in 2007/2008 mit einem modernen Anbau erweitert und in diesen integriert. Diese Erweiterung umfasst ca. 120 m² angenehme Wohnquadratmeter im Erd- und Dachgeschoss sowie eine sehr komfortable Doppelgarage.

Die vorhandene Photovoltaik-Anlage trägt nicht nur zur Senkung der Energiekosten bei, sondern ist auch ein Schritt in Richtung nachhaltiges Wohnen. Es wurde eine Dachfläche von ca. 59 m² belegt und sie erreicht eine PV-Leistung von 8,28 kWp. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über einen klassischen Kamin mit einem Anschluss an den Heizkreislauf. Zusätzlich gibt es zur weiteren Optimierung eine Vorbereitung für eine zusätzliche Solaranlage.

Die Raumaufteilung des Hauses ist sehr funktional und ideal für Familien oder Paare mit dem Bedürfnis nach viel Platz.

Der Innenbereich des Hauses besticht durch eine Kombination aus Naturstein, Parkett und Teppichboden. Sie dürfen darüber hinaus eine maßgefertigte Küche mit Geräten der Marken Küppersbusch und Miele erwarten.

Für Sicherheit sorgen eine hochwertige Alarmanlage mit Innen- und Außenüberwachung sowie einbruchhemmende Fenster und Türen mit Glasbruch- und Bewegungsmeldern.

In den klassischen Räumen der Immobilie sind Anschlüsse für Telefon, Fernseher und EDV vorhanden, was die Flexibilität bei der Nutzung der Räume wesentlich erhöht und insbesondere für das Arbeiten von zu Hause aus ideale Bedingungen schafft.

Diese Immobilie vereint traditionellen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden.

Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Ausstattung und Details

- Bodenbelag Naturstein, Parkett und Teppichboden
- Klassischer Kamin im Wohn-/Essbereich mit Anschluss an den Heizungskreislauf
- Bäder teilweise mit Urinal, Handtuchwärmekörper und Doppelwaschtisch
- Fußbodenheizung im Wohn-/Essbereich, ansonsten Heizkörper
- Photovoltaik-Anlage
- Motorisch betriebene und programmierbare Rollläden
- Maßangefertigte Küche mit Küppersbusch- und Miele-Geräte
- Alarmanlage
- Teilweise eingelassene Decken- und Treppenspot
- Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellbereich und direktem Zugang zum Garten
- Elektrische Markise

Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich geografisch im Zentrum von Odenthal, in einer gewachsenen und ruhigen Lage. Odenthal ist das Tor zum Bergischen Land und besticht durch seinen wunderschönen Ortskern und seine gute Infrastruktur. Ideale Anbindungen zu der Autobahn A1 und A3 lassen die Kölner Innenstadt in ca. 30 Minuten und die Leverkusener Stadtmitte in ca. 20 Minuten erreichen. Odenthal verfügt über ein gutes Angebot an Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs. Kindergärten, Grundschulen sowie alle Schulformen der weiterführenden Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Die Buslinien 212, 239, 430 sowie 432 sind in wenigen Gehminuten erreicht. 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.

Objektnummer: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 129.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com