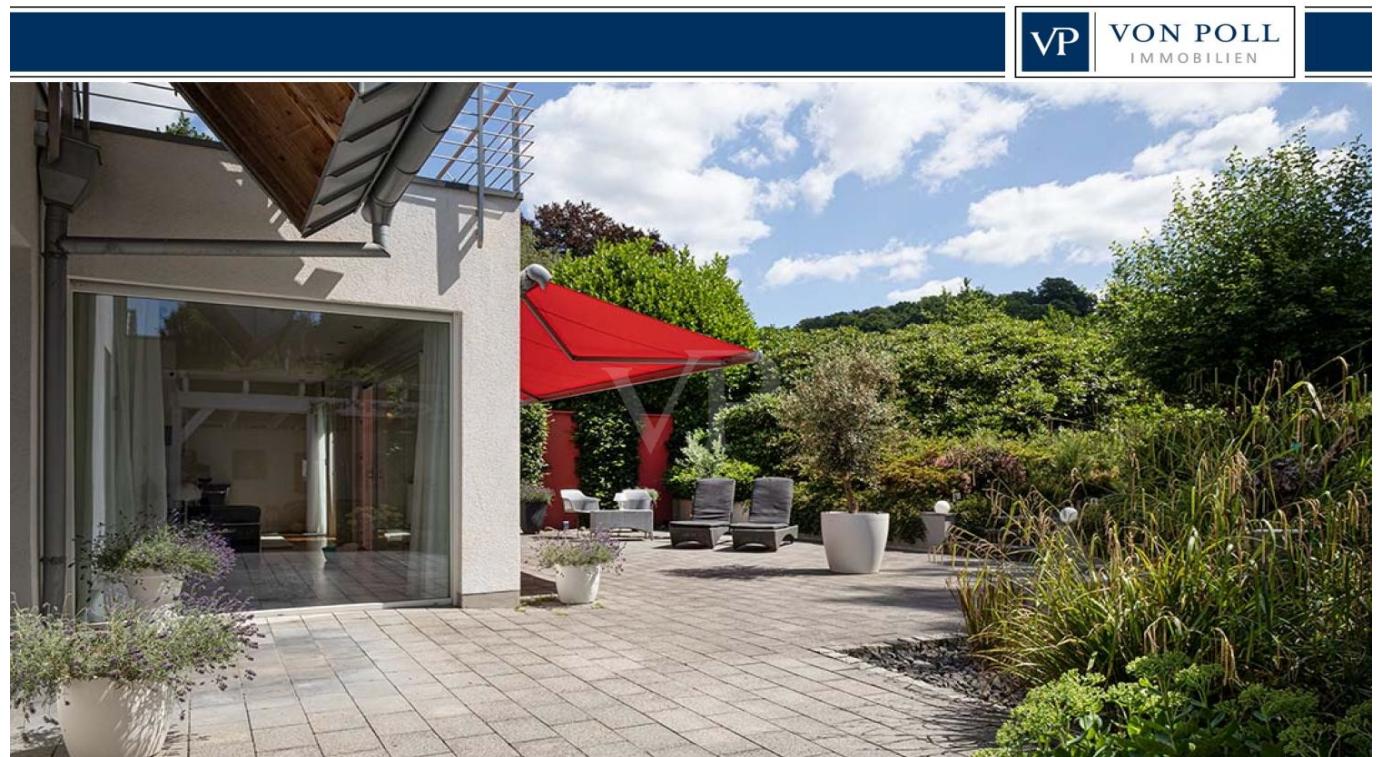


Odenthal – Zentrum

Beautiful living - in a central and quiet location!

Property ID: 25066025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 242 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.144 m²

Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

At a glance

Property ID	25066025	Purchase Price	1.190.000 EUR
Living Space	ca. 242 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2008
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 140 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1957		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	129.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.05.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

The property



Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

The property



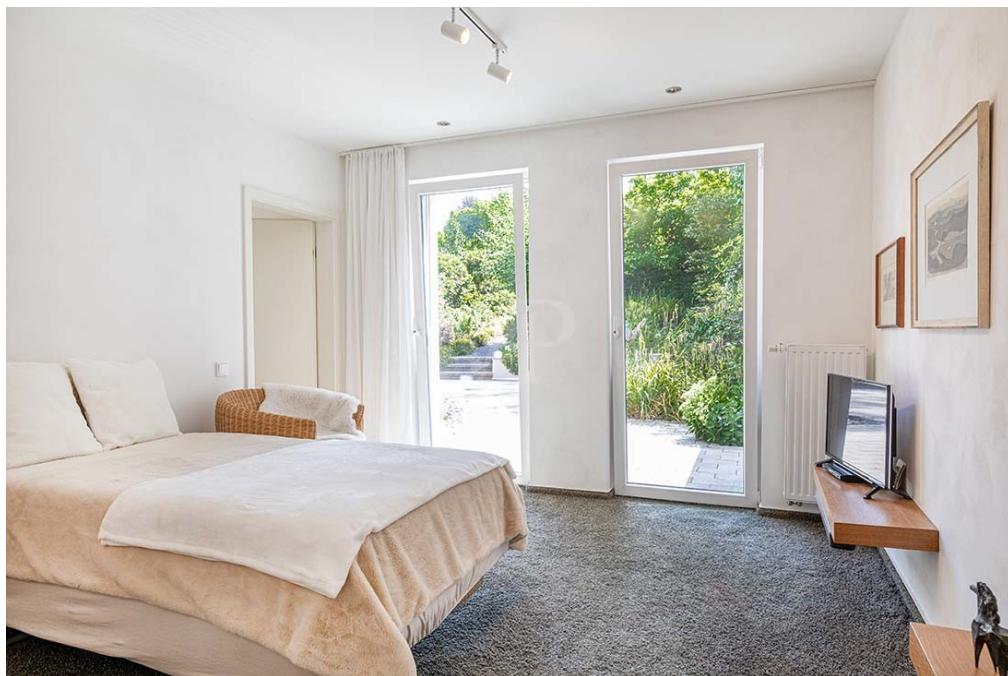
Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

The property



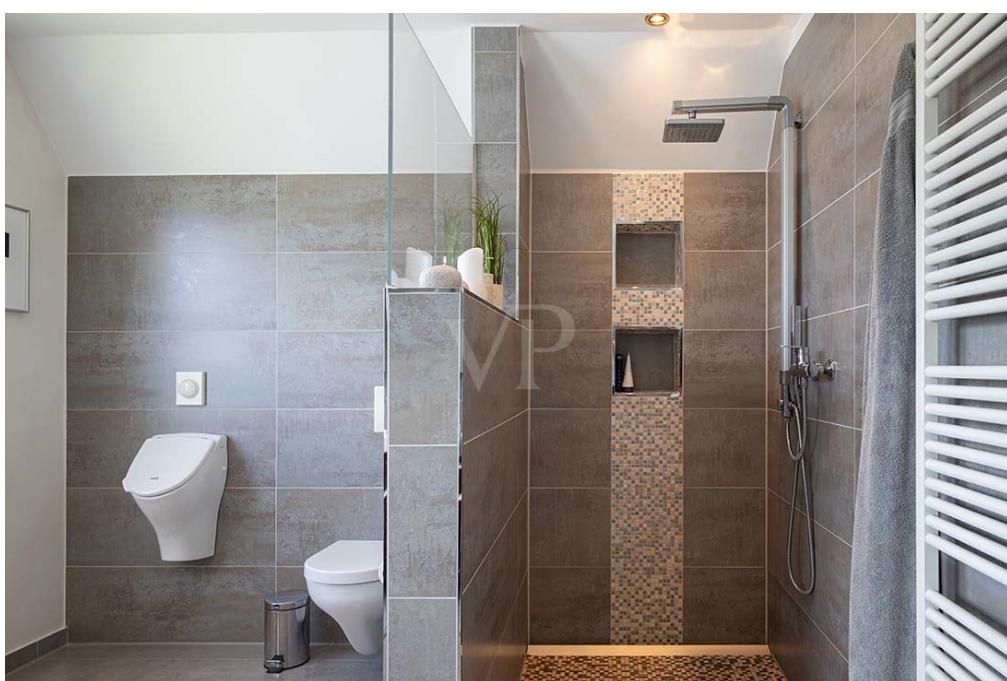
Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

The property



Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

The property



Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

The property



Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

The property



Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

The property



Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

The property



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

Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

The property

VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

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

Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

The property



Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

A first impression

This exceptionally attractive detached house offers a generous living area of approximately 242 m², combined with an attractively landscaped terrace and garden on a spacious plot of approximately 1,144 m². Originally completed in 1957, the property has been thoughtfully extended and renovated over the years (most recently in 2008) to meet current standards of upscale living comfort and optimize energy consumption.

Specifically, the original small building was extended and integrated with a modern addition in 2007/2008. This extension comprises approximately 120 m² of comfortable living space on the ground and upper floors, as well as a very convenient double garage. The existing photovoltaic system not only contributes to reducing energy costs but also represents a step towards sustainable living. It covers a roof area of approximately 59 m² and achieves a PV output of 8.28 kWp. Furthermore, the property features a classic fireplace connected to the central heating system. For added energy efficiency, there is also a provision for the installation of a solar thermal system. The house's layout is highly functional and ideal for families or couples who appreciate ample space. The interior boasts a striking combination of natural stone, parquet flooring, and carpeting. You can also expect a custom-designed kitchen equipped with Küppersbusch and Miele appliances. Security is ensured by a high-quality alarm system with both indoor and outdoor monitoring, as well as burglar-resistant windows and doors with glass break and motion detectors. Connections for telephone, television, and data are available in the main rooms, significantly increasing the flexibility of room usage and creating ideal conditions, particularly for working from home. This property combines traditional charm with modern amenities and is waiting to become your new home.

Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Details of amenities

- 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 Treppenspots
- Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellbereich und direktem Zugang zum Garten
- Elektrische Markise

Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

All about the location

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.

Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com