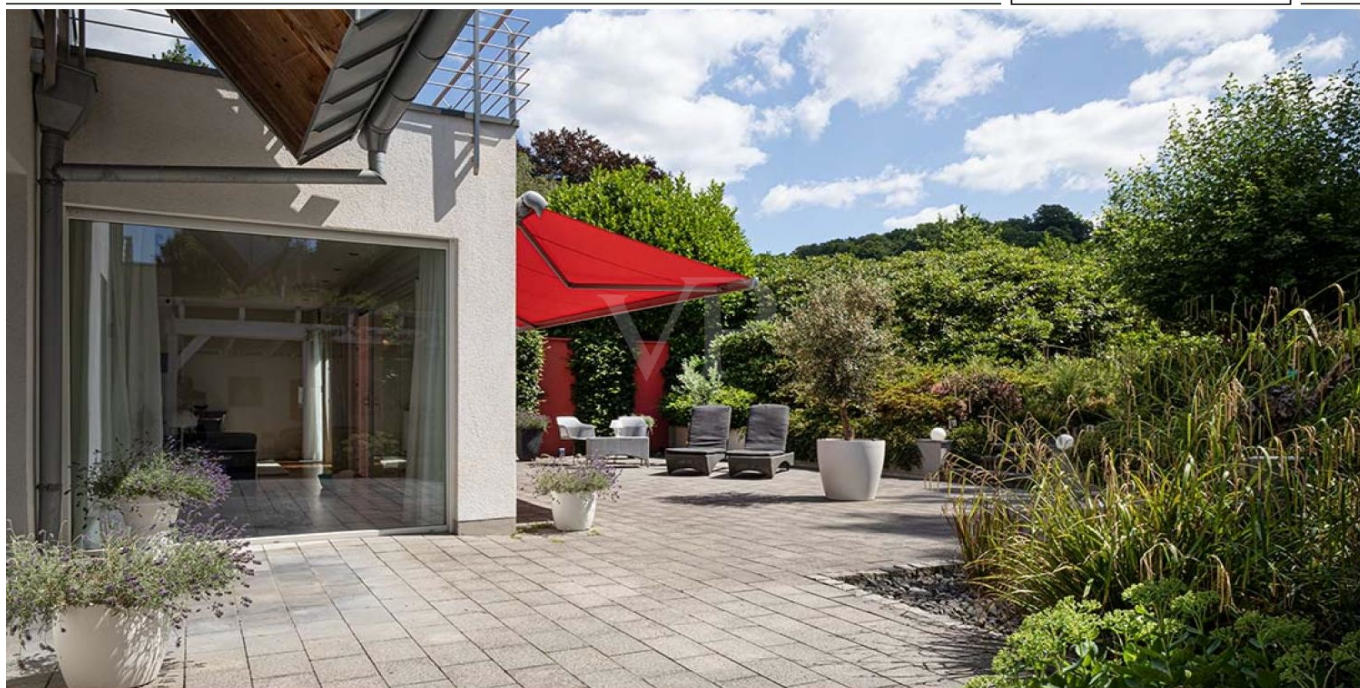


Odenthal – Zentrum

¡Hermosa vida - en una ubicación central y tranquila!

Número de propiedad: 25066025



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 242 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.144 m²

Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

De un vistazo

Número de propiedad	25066025
Superficie habitable	ca. 242 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1957
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.190.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2008
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 140 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

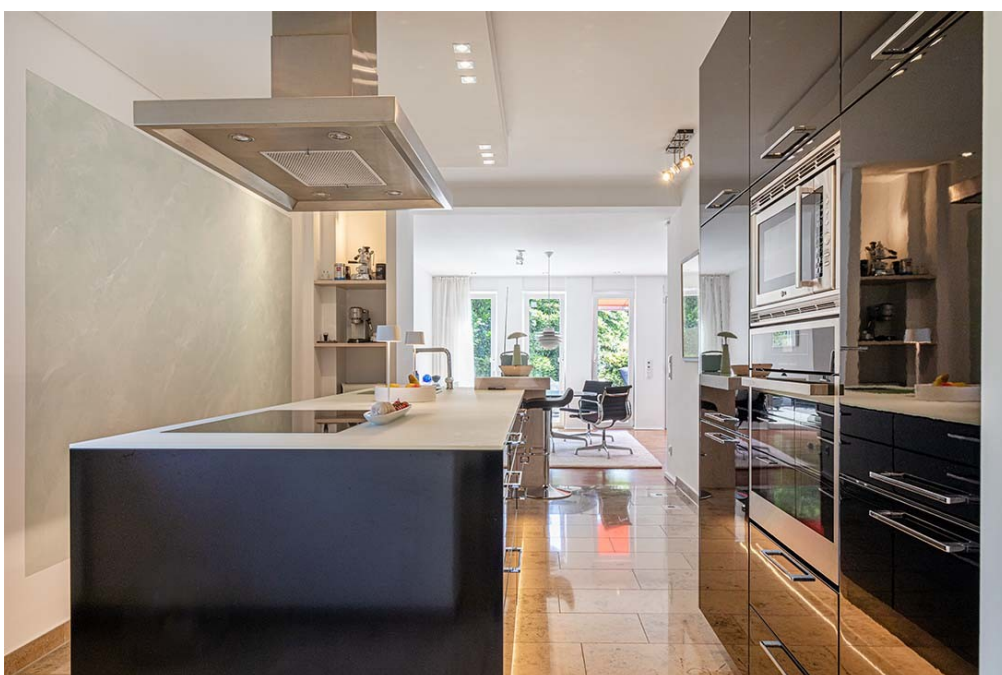
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	25.05.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	129.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La propiedad



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

Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar excepcionalmente atractiva ofrece una generosa superficie habitable de aproximadamente 242 m², combinada con una atractiva terraza y jardín ajardinados en una amplia parcela de aproximadamente 1144 m². Finalizada su construcción en 1957, la propiedad ha sido cuidadosamente ampliada y renovada a lo largo de los años (la última en 2008) para cumplir con los estándares actuales de confort de lujo y optimizar el consumo energético. En concreto, la pequeña edificación original se amplió e integró con una moderna ampliación en 2007/2008. Esta ampliación consta de aproximadamente 120 m² de cómodo espacio habitable en la planta baja y superior, así como de un práctico garaje doble. El sistema fotovoltaico existente no solo contribuye a reducir los costes energéticos, sino que también representa un paso hacia una vida sostenible. Cubre una superficie de tejado de aproximadamente 59 m² y alcanza una potencia fotovoltaica de 8,28 kWp. Además, la propiedad cuenta con una chimenea clásica conectada a la calefacción central. Para una mayor eficiencia energética, también se ha previsto la instalación de un sistema solar térmico. La distribución de la casa es muy funcional, ideal para familias o parejas que aprecian un amplio espacio. El interior luce una llamativa combinación de piedra natural, suelos de parqué y moqueta. También encontrará una cocina de diseño personalizado equipada con electrodomésticos Küppersbusch y Miele. La seguridad está garantizada por un sistema de alarma de alta calidad con vigilancia interior y exterior, así como ventanas y puertas antirrobo con detectores de rotura de cristales y de movimiento. Las habitaciones principales disponen de conexión para teléfono, televisión y datos, lo que aumenta significativamente la flexibilidad de uso y crea las condiciones ideales, especialmente para teletrabajar. Esta propiedad combina el encanto tradicional con las comodidades modernas y espera convertirse en su nuevo hogar.

Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com