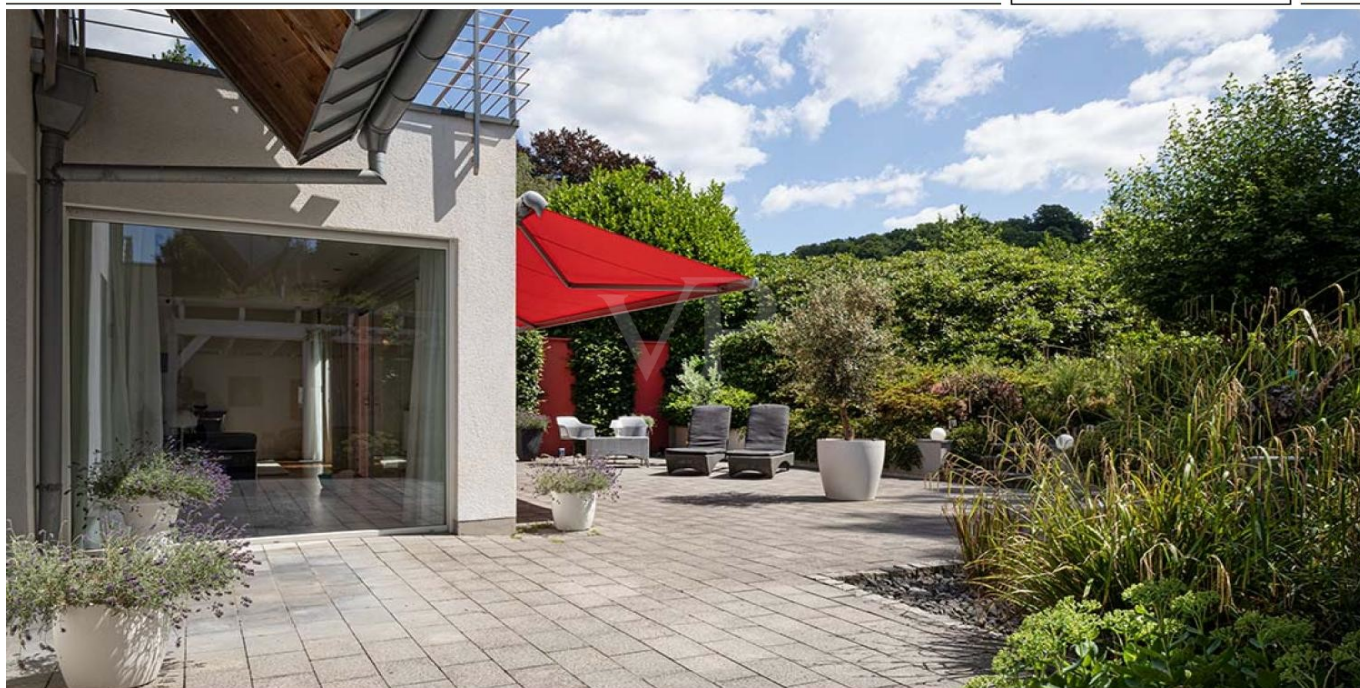


Odenthal – Zentrum

## Un cadre de vie magnifique, dans un emplacement central et calme !

CODE DU BIEN: 25066025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 242 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.144 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25066025                      |
| Surface habitable      | ca. 242 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1957                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.190.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2008                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 140 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Informations énergétiques

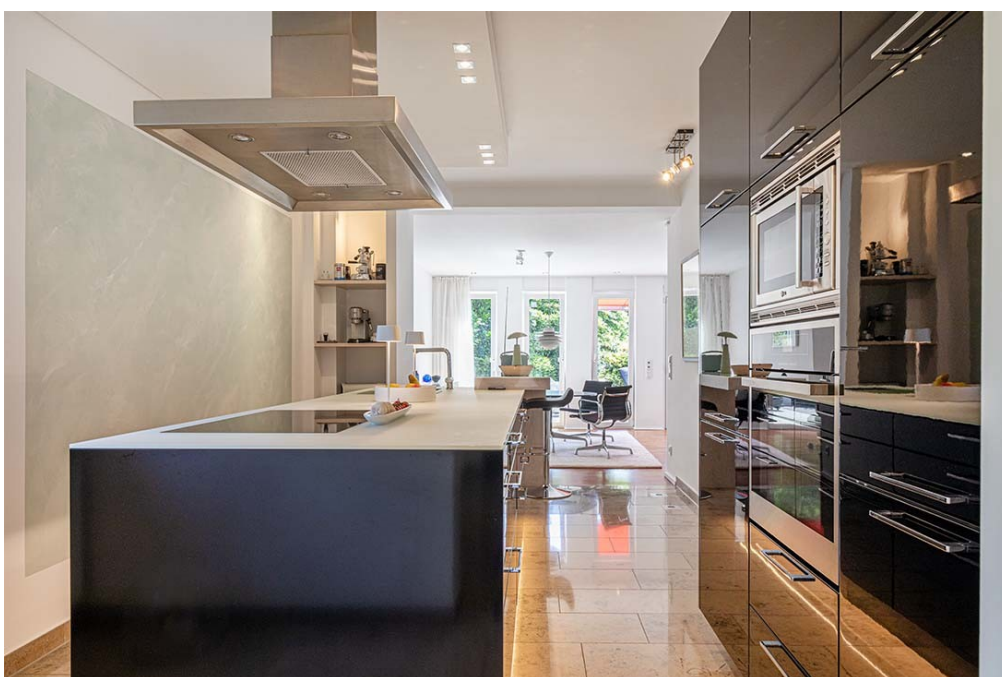
|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 25.05.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 129.10 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1956                                        |



CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

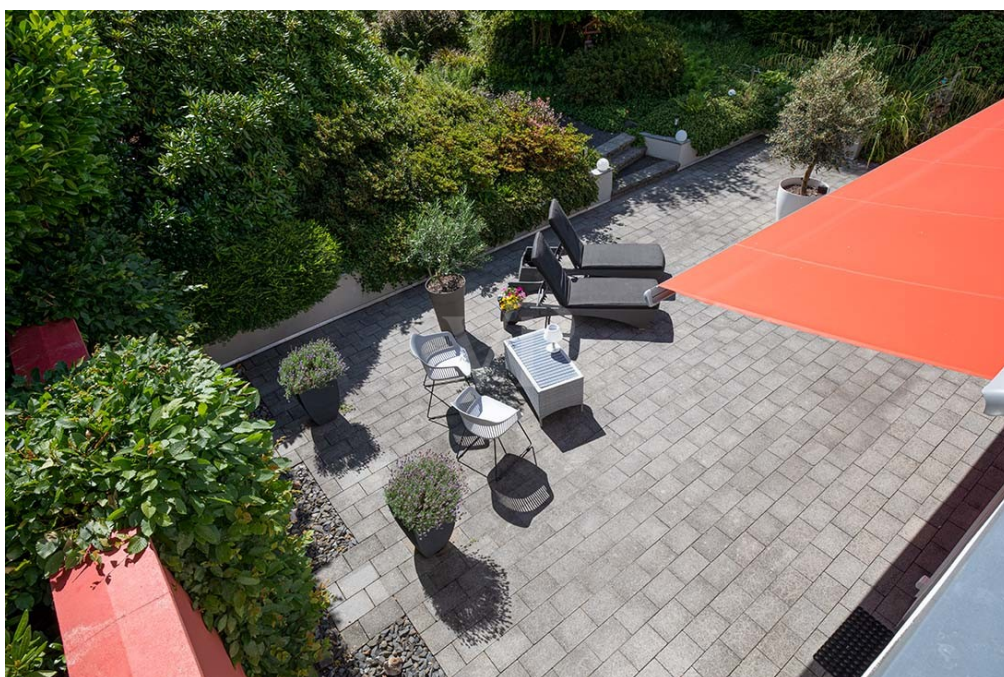
## La propriété





CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

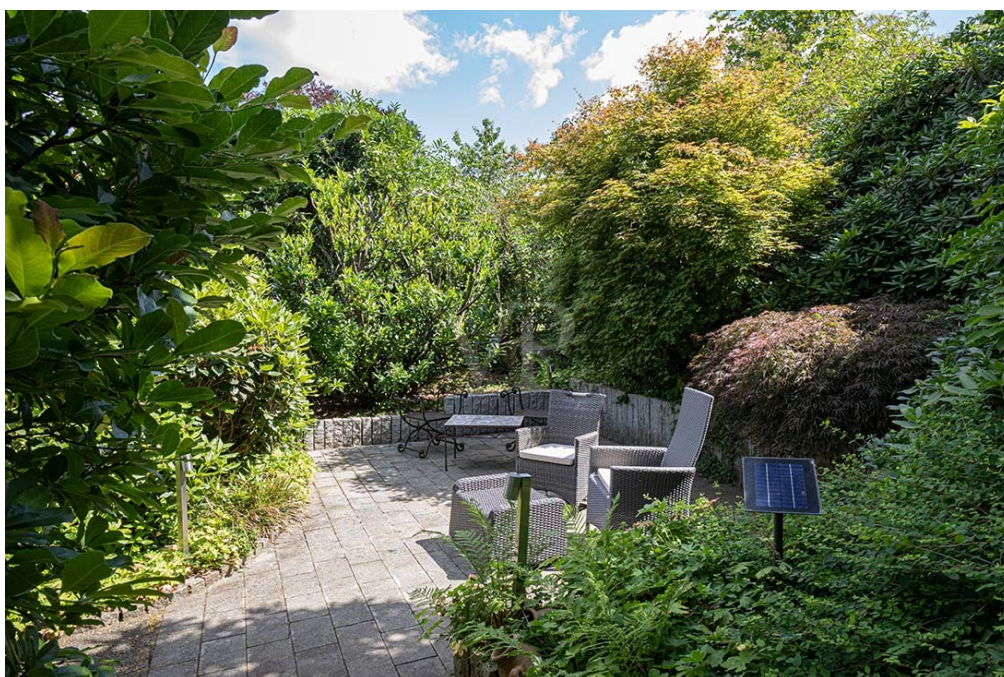
## La propriété





CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## La propriété



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](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## La propriété



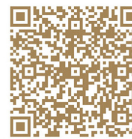
### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



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](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)



CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Une première impression

Cette maison individuelle, d'un charme exceptionnel, offre une surface habitable généreuse d'environ 242 m<sup>2</sup>, complétée par une terrasse et un jardin paysagers, sur un terrain spacieux d'environ 1 144 m<sup>2</sup>. Construite initialement en 1957, la propriété a été agrandie et rénovée avec soin au fil des ans (la dernière rénovation datant de 2008) afin de répondre aux exigences actuelles d'un confort haut de gamme et d'optimiser la consommation d'énergie. Concrètement, le bâtiment d'origine, de petite taille, a été agrandi et intégré par une extension moderne en 2007/2008. Cette extension comprend environ 120 m<sup>2</sup> d'espace de vie confortable répartis sur deux étages, ainsi qu'un garage double très pratique. Le système photovoltaïque existant contribue non seulement à réduire les coûts énergétiques, mais représente également un pas vers un mode de vie durable. Il couvre une surface de toiture d'environ 59 m<sup>2</sup> et atteint une puissance photovoltaïque de 8,28 kWc. Par ailleurs, la propriété dispose d'une cheminée classique reliée au système de chauffage central. Pour une efficacité énergétique accrue, il est également possible d'installer un système solaire thermique. L'agencement de cette maison est très fonctionnel et idéal pour les familles ou les couples qui apprécient les grands espaces. L'intérieur offre une combinaison élégante de pierre naturelle, de parquet et de moquette. Vous y trouverez également une cuisine aménagée sur mesure, équipée d'appareils Küppersbusch et Miele. La sécurité est assurée par un système d'alarme de haute qualité avec surveillance intérieure et extérieure, ainsi que par des fenêtres et des portes anti-effraction avec détecteurs de bris de glace et de mouvement. Des prises pour le téléphone, la télévision et Internet sont disponibles dans les pièces principales, ce qui accroît considérablement la flexibilité d'utilisation des espaces et crée des conditions idéales, notamment pour le télétravail. Cette propriété allie le charme traditionnel au confort moderne et n'attend que vous pour devenir votre nouveau chez-vous.



CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 129.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



CODE DU BIEN: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)