

Odenthal – Voiswinkel

# Appartement au rez-de-chaussée avec un grand jardin et un espace idéal pour la vie de famille !

**CODE DU BIEN: 25066040**



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

**PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

- 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: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25066040	Prix d'achat	469.000 EUR
Surface habitable	ca. 123 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1998	Surface de plancher	ca. 11 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	30.10.2035	Consommation finale d'énergie	58.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

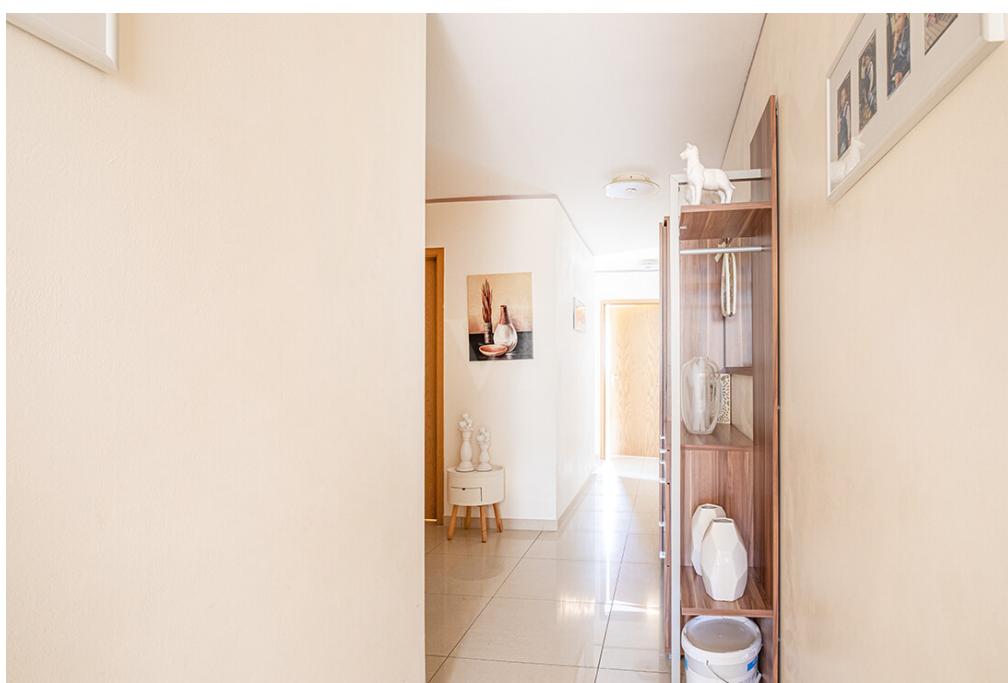
CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## La propriété



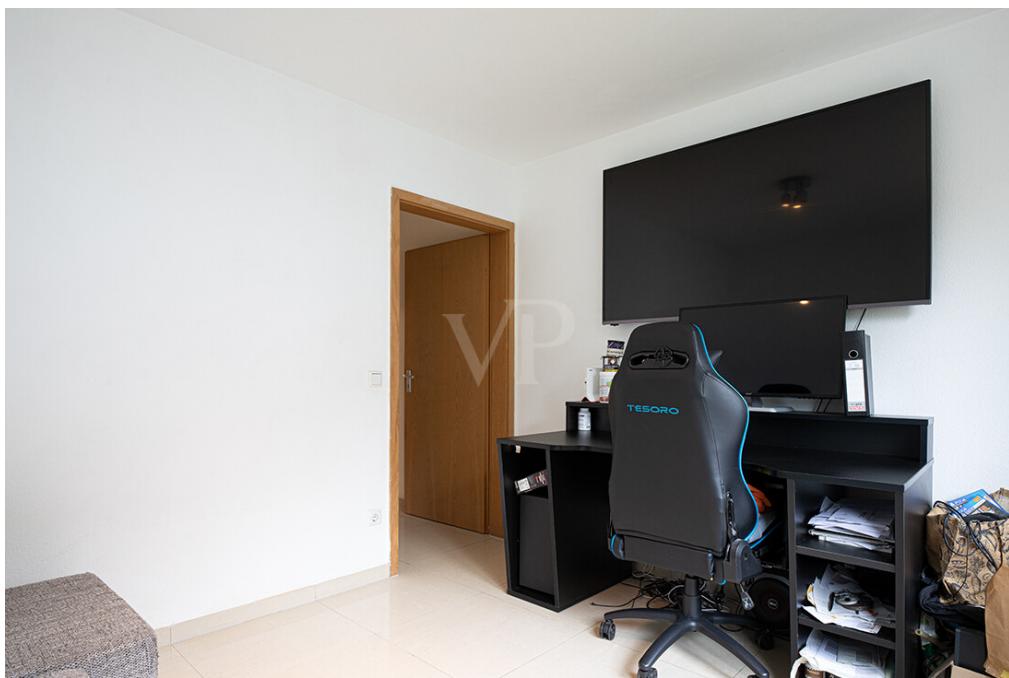
CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## La propriété



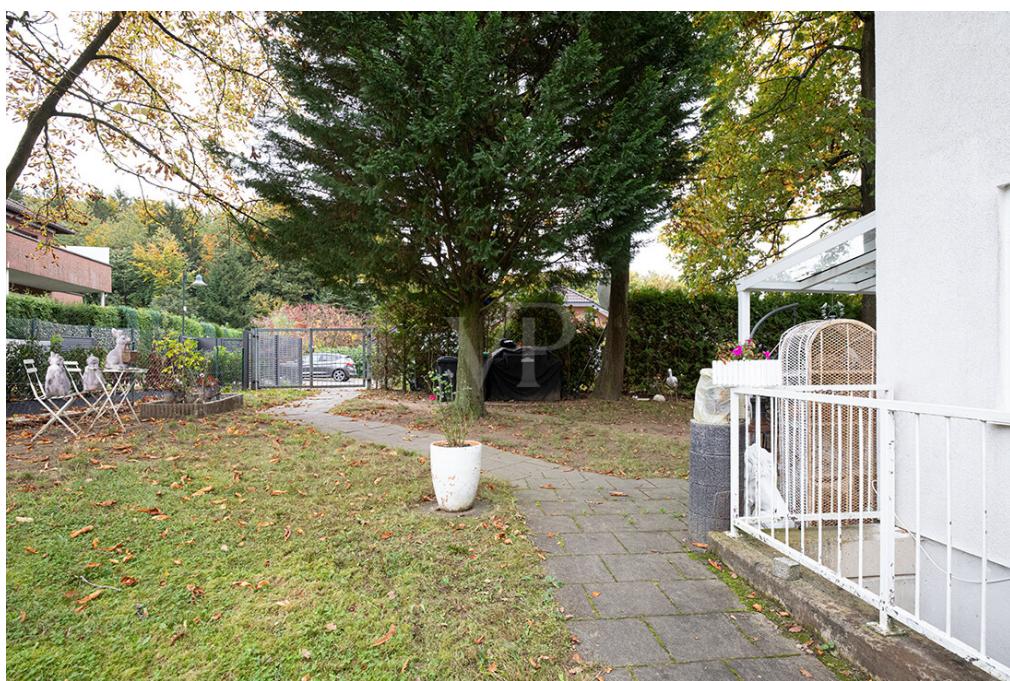
CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## La propriété



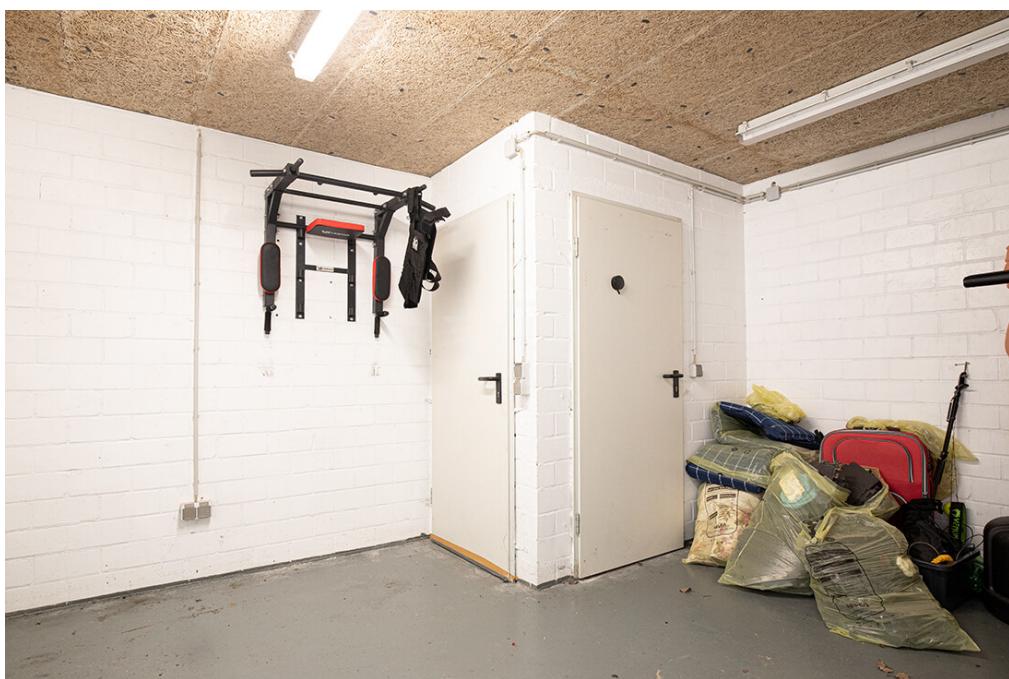
CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## 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: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## La propriété

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



CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## La propriété

VP VON POLL  
FINANCE

### 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



**CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel**

## Une première impression

Ce charmant appartement de plain-pied, d'une surface habitable d'environ 123 m<sup>2</sup>, séduit par son agencement spacieux et son emplacement idéal dans une rue résidentielle très calme. En excellent état, il fait partie d'une petite copropriété de seulement cinq appartements. L'appartement comprend quatre pièces pouvant être aménagées en chambres, bureaux ou chambres d'amis. Le séjour/salle à manger ouvert sur une cuisine américaine offre deux accès directs à la terrasse partiellement couverte. La buanderie attenante à la cuisine propose des solutions pratiques au quotidien : lave-linge, sèche-linge et rangements sont intégrés sans compromettre le confort. Le jardin privatif d'environ 300 m<sup>2</sup> est un véritable atout. De là, vous accédez directement aux deux places de parking. La terrasse partiellement couverte crée une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur, prolongeant ainsi votre espace de vie durant l'été. Une cave privative complète ce bien en offrant un espace de rangement supplémentaire. Le quartier se caractérise par son calme et sa bonne desserte par les transports en commun.

**CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel**

## Détails des commodités

- ca. 300 m<sup>2</sup> Garten-Sondernutzungsrecht
- Wannenbad mit zwei Waschtischen
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- Rollladen, manuell und elektrisch betrieben
- Fliesenböden
- Einbauküche mit Großelektrogeräten
- 2 PKW-Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel**

## Tout sur l'emplacement

Voiswinkel ist ein Ortsteil in Unterodenthal in der Gemeinde Odenthal im Rheinisch-Bergischen Kreis. Es liegt auf einer Anhöhe zwischen Bergisch Gladbach und Odenthal. Von Voiswinkel aus 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.

Die Buslinie 431 bringt Sie in wenigen Minuten zur S-Bahn-Station Bergisch Gladbach Zentrum.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

**CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 58.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODE DU BIEN: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel**

## 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)