

Odenthal – Voiswinkel

Erdgeschosswohnung mit großem Garten und Raum für Familienleben!

????????? ??????????: 25066040



www.von-poll.com

???? ??????: 469.000 EUR • ??????????: ca. 123 m² • ??????: 5

??????? ?????????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25066040	????? ???????	469.000 EUR
????????????	ca. 123 m²	????????????	Käuferprovision
?????????	5		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	2	?????????	????????
????? ?????????????	1998	?????????????	
?????? ?????????????	2 x ?????????????	????????????????????	ca. 11 m²
	?????? ?????????????	??????	
		????????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	58.85 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.10.2035	???????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1996

??????? ???????? : 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

?? ????????



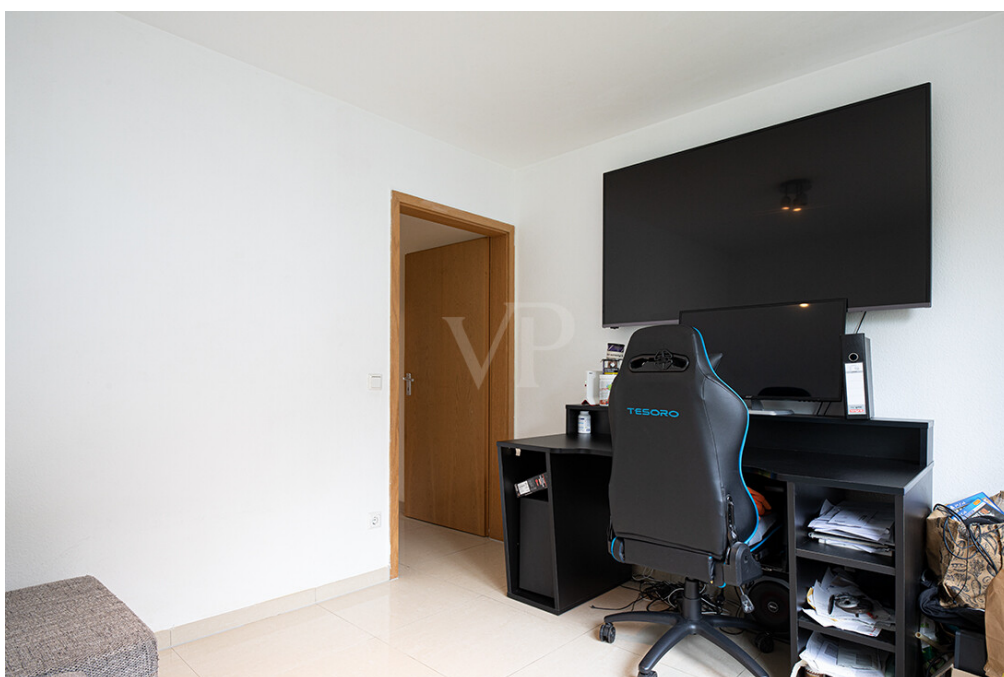
???????? ?????????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

?? ????????



??????? ???????? : 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

?? ????????



???????? ??: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

?? ???????



??????? ?????????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

?? ????????



???????? ??: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

?? ???????



??????? ???????? : 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

?? ????????



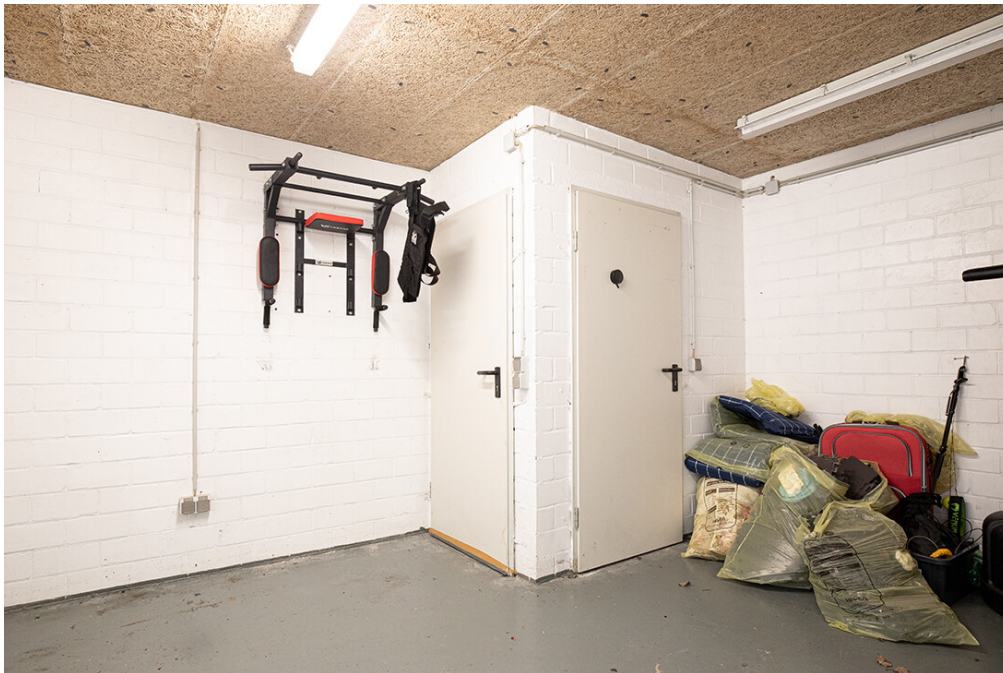
??????? ???????? : 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

?? ????????



??????? ?????????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

?? ????????



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

??????? ?????????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

?? ????????

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



??????? ?????????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



??????? ???????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

??? ?????? ???????????

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 123 m² überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und die vorteilhafte Lage in einer sehr ruhig gelegenen Wohnstraße.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und gehört zu einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit nur 5 Parteien.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit angrenzender offener Küche verfügt über zwei direkte Zugänge zur Terrasse, die teilweise überdacht ist. Der an die Küche angrenzende Hauswirtschaftsraum sorgt zudem für praktische Lösungen im Alltag – hier finden Waschmaschine, Trockner und Vorräte ihren Platz, ohne den Wohnkomfort einzuschränken.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist das ca. 300 m² große Garten-Sondernutzungsrecht. Von hier haben Sie auch einen direkten Zugang zu den beiden PKW-Stellplätzen. Die teilweise überdachte Terrasse schafft einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und erweitert Ihren Wohnraum in den Sommermonaten.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Umgebung der Immobilie zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnlage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.

??????? ???????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

??????????????? ??? ????????

- ca. 300 m² Garten-Sondernutzungsrecht
- Wannenbad mit zwei Waschtischen
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- Rollladen, manuell und elektrisch betrieben
- Fliesenböden
- Einbauküche mit Großelektrogeräten
- 2 PKW-Stellplätze

??????? ???????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

??? ??? ??? ???????????

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 Voisiwinkel 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.

??????? ???????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 58.85 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com