

Odenthal – Glöbusch

## Raumwunder mit sehr flexiblen Nutzungsmöglichkeiten!

VP azonosító: 24066001



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

VÉTELÁR: 879.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 269 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.496 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?!
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Áttekintés

VP azonosító	24066001
Hasznos lakótér	ca. 269 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
Hálósobák	7
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1971
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	879.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2013
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 47 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	11.01.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	183.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan



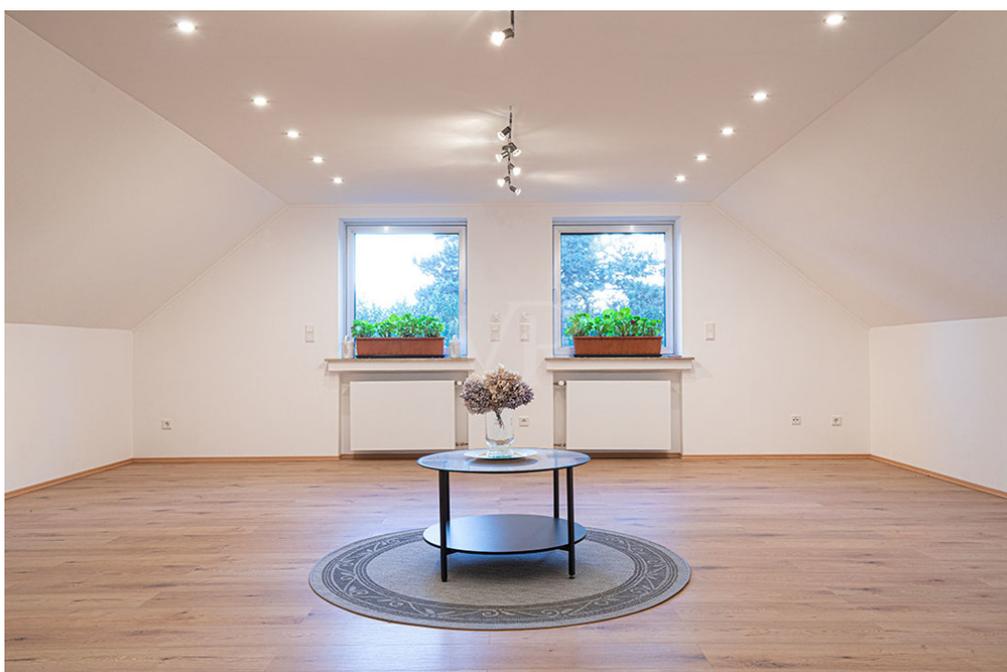
VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan



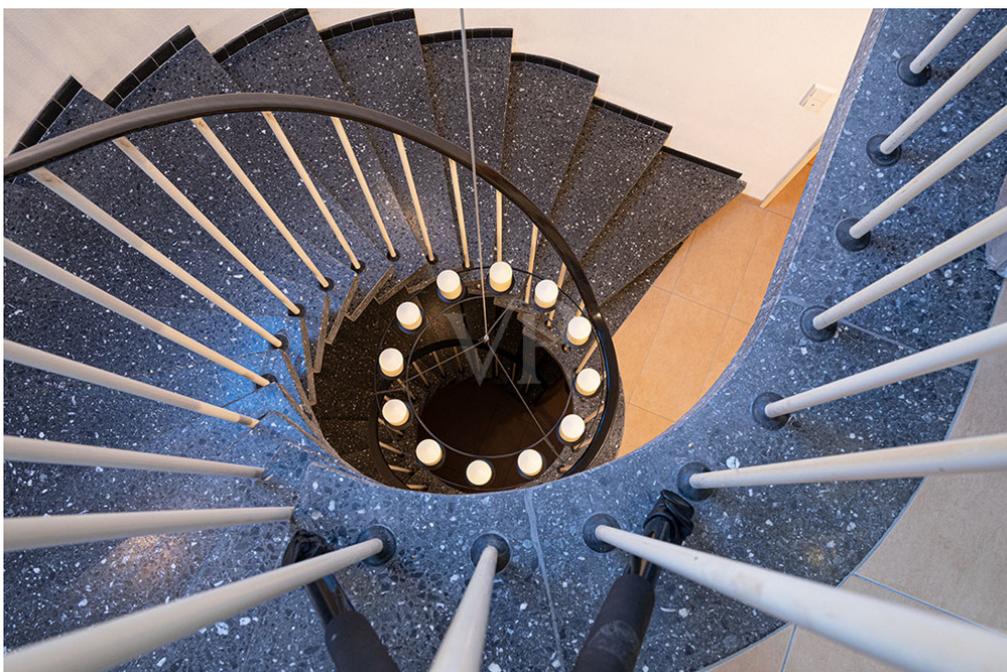
VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan



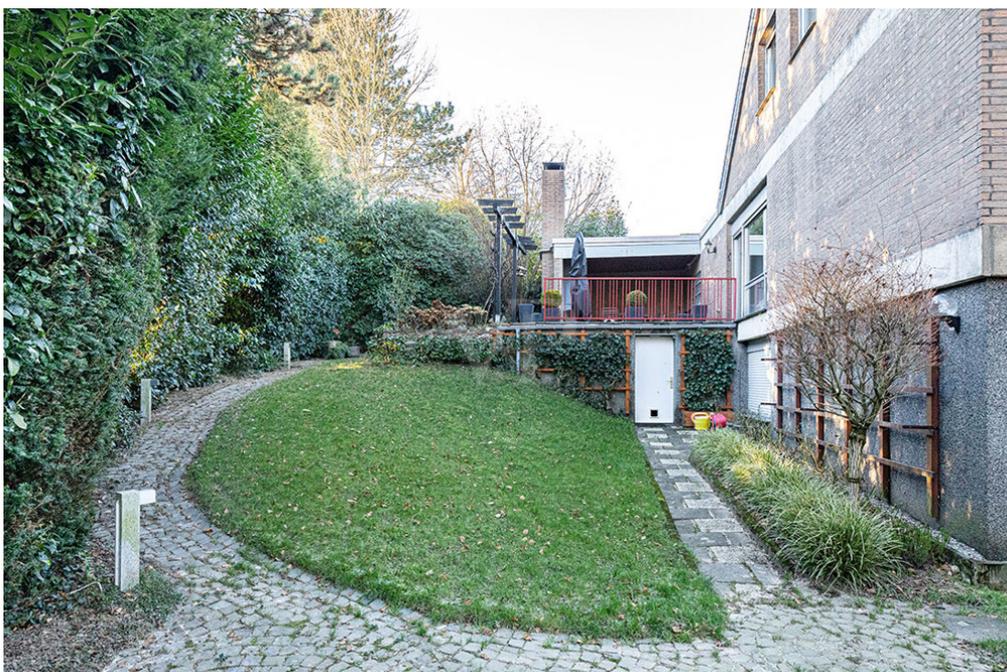
VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan



Geschäftsstelleninhaberinnen Gabriele von Oertzen und Claudia Flotho  
Geprüfte freie Sachverständige für Immobilienbewertung (PersCert®)



## 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



VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az ingatlan

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

VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in Sackgassenendlage auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.496 m<sup>2</sup>, das direkt an den Wald grenzt. Die Immobilie besticht durch ihre Flexibilität und bietet Platz für 7 - 8 individuell nutzbare Zimmer, zusätzliches des Wohn- und Essbereiches. Ein wahres Raumwunder! Das Haus wurde ab dem Jahr 2013 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die Wero-Haustüranlage, ebenfalls aus dem Jahr 2013, verleiht der Immobilie einen modernen und einladenden Charakter. Die außenliegenden Innenwände sowie die Dachschräge wurden auch ab 2013 gedämmt. Elektrische Rollläden sind selbstverständlich vorhanden und können teilweise sogar über Handsender gesteuert werden. Die Sicherheit der Immobilie ist gewährleistet. Eine Alarmanlage mit Bewegungsmeldern innen und außen sowie Einbruchsensoren bietet Ihnen ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit. Die großzügige Terrasse, die teilweise überdacht ist, verfügt über einen Außenkamin. Unter diesem Bereich befindet sich ein Werkstattraum. Die Immobilie bietet viel Platz und ermöglicht im Erd-, Dach- und Hanggeschoss eine sehr flexible Nutzung. Ein sehr großes Zimmer im Dachgeschoss könnte bei Bedarf auch noch geteilt werden. So haben Sie die Möglichkeit, die Räumlichkeiten Ihren individuellen Bedürfnissen entsprechend anzupassen. Ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderspielzimmer - Sie haben die Wahl! Wohnen Sie hier mit einer kleinen oder großen Familie, eine Mehrgenerationenlösung ist ebenso denkbar wie Wohnen & Arbeiten unter einem Dach; Homeoffice-Nutzer finden hier attraktive Räume vor. Die Lage des Hauses im Stadtteil Glöbusch ist ruhig. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, und Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Insgesamt bietet diese Immobilie ein umfangreiches Angebot an modernem Komfort und großzügigem Raumangebot. Eine Doppelgarage rundet dieses Immobilienangebot ab. Lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen, vielleicht ist sie ja Ihr neues Zuhause!

VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Részletes felszereltség

- Wero-Haustüranlage, in 2013 modernisiert
- Vissmann-Brennwert-Heizung, in 2013 modernisiert
- Modernisierte Elektro-Leitungen in 2013
- Ab 2013 wurden die außenliegenden Innenwände sowie die Dachschräge gedämmt
- Elektrische Rollläden, teilweise auch über Handsender steuerbar
- Alarmanlage mit Bewegungsmeldern innen und außen sowie Einbruchsensoren
- Teilweise eingelassene Deckenspots
- Gartenbeleuchtung über Handsender steuerbar
- Außenkamin
- Doppelgarage mit direktem Terrassenzugang

**VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch**

## Minden a helyszínr?!

Im Ortsteil Glöbusch, der zur Gemeinde Odenthal gehört, befindet sich diese Immobilie 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 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, mit dem Ziel Leverkusen-Mitte sowie die Linie 430, mit dem Ziel Bergisch Gladbach Zentrum/S-Bahnhof, 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.

**VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 183.92 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.

VP azonosító: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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