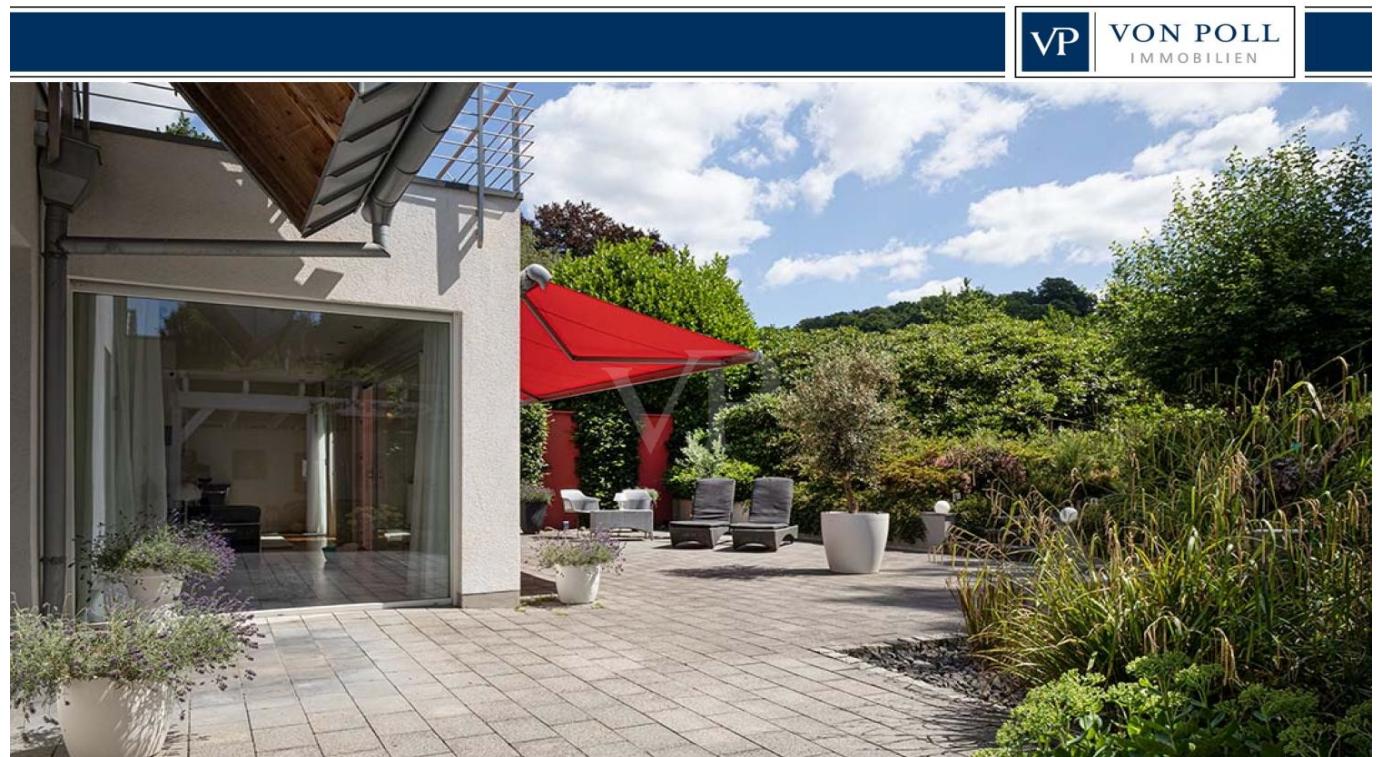


Odenthal – Zentrum

## Gyönyörű élet - központi és csendes helyen!

**VP azonosító: 25066025**



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

**VÉTELÁR: 1.190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 242 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.144 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Áttekintés

VP azonosító	25066025	Vételár	1.190.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 242 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2008
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 140 m <sup>2</sup>
Építés éve	1957	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	129.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.05.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

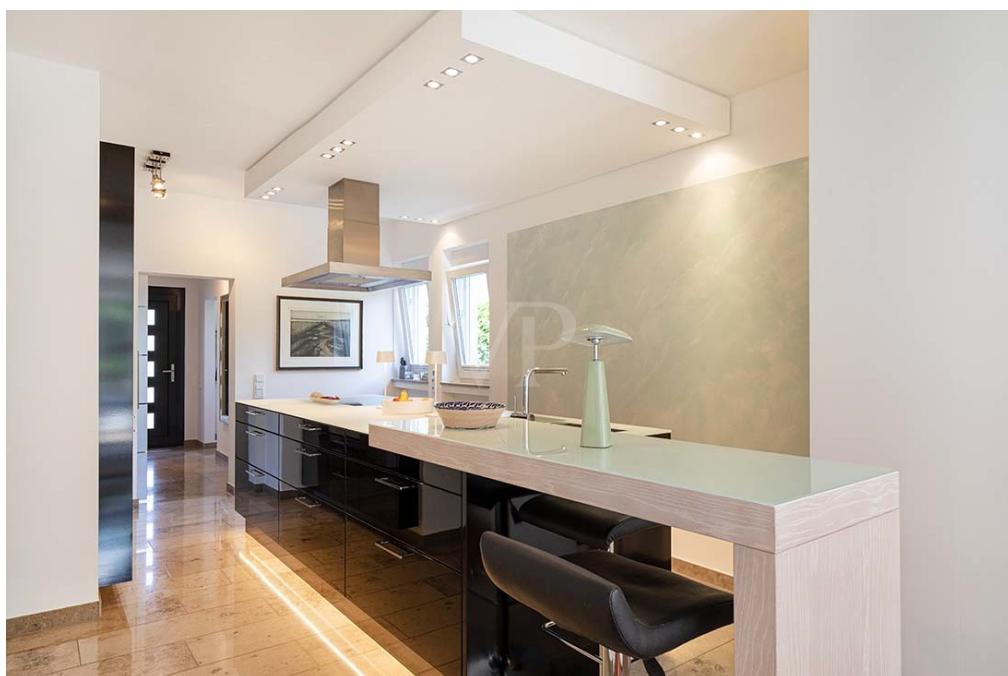
VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Az ingatlan



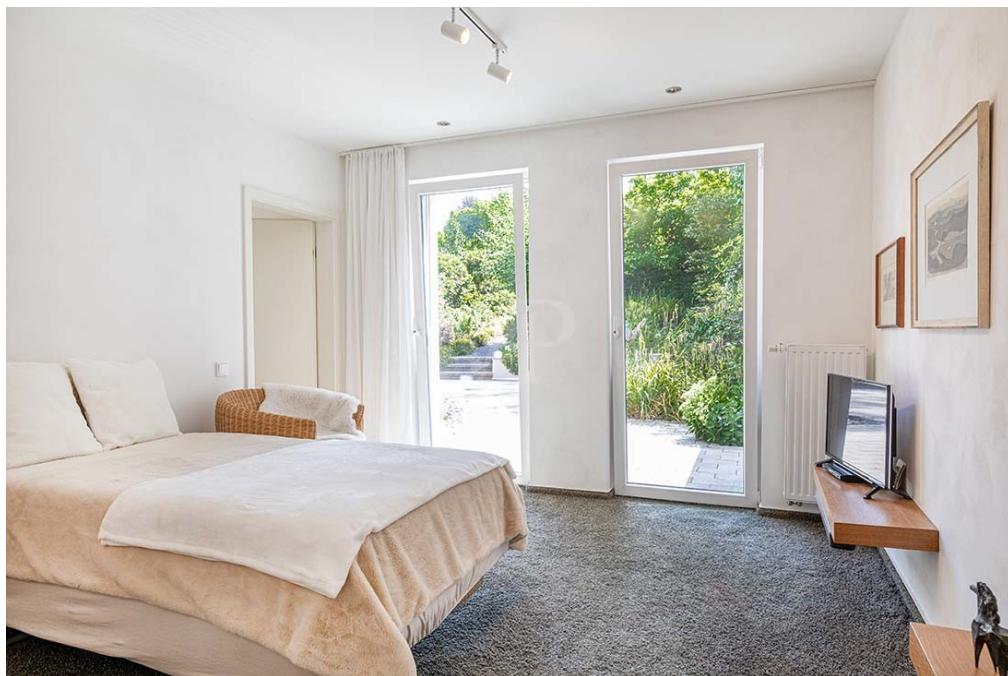
VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Az ingatlan



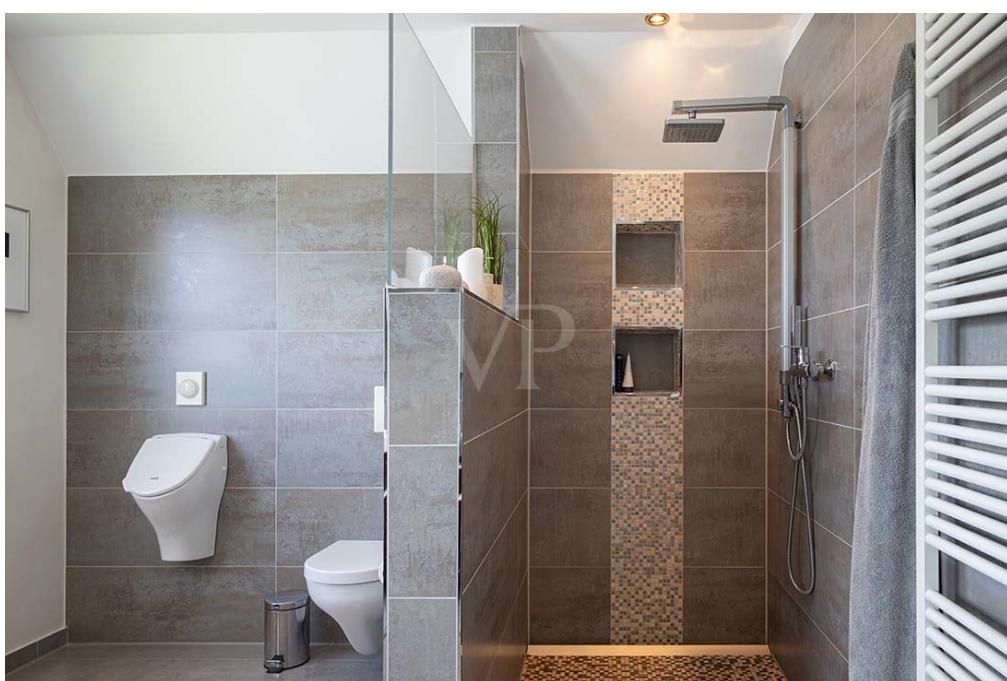
VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Az ingatlan



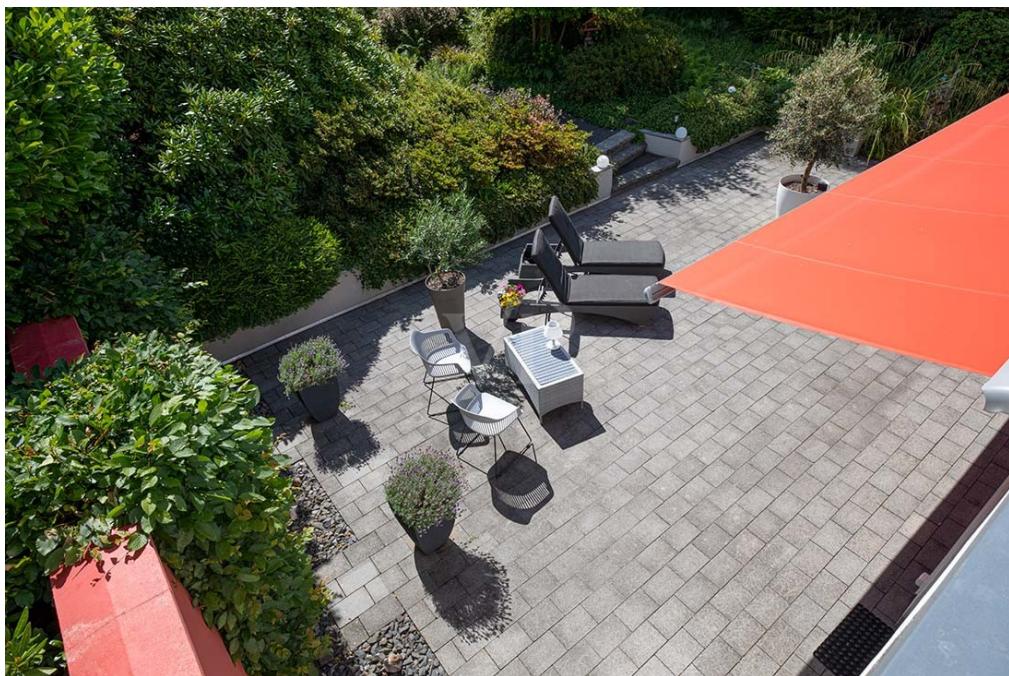
VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Az ingatlan

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



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)

VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum**

## Az elso benyomás

Ez a kivételesen vonzó családi ház körülbelül 242 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterületet kínál, vonzóan parkosított terasszal és kerttel egy tágas, körülbelül 1144 m<sup>2</sup>-es telken. Az eredetileg 1957-ben épült ingatlant az évek során gondosan kibovítették és felújították (legutóbb 2008-ban), hogy megfeleljen a mai magas színvonalú lakhatási komfort követelményeinek és optimalizálja az energiabefogyasztást. Konkrétan az eredeti kis épületet 2007/2008-ban bővítették és egy modern toldalékkal integrálták. Ez a bővítmény körülbelül 120 m<sup>2</sup> kényelmes lakóteret foglal magában a földszinten és az emeleten, valamint egy nagyon praktikus dupla garázst. A meglévo fotovoltaikus rendszer nemcsak az energiaköltségek csökkentéséhez járul hozzá, hanem a fenntartható életmód felé is lépést jelent. Körülbelül 59 m<sup>2</sup>-es tetofelületet fed le, és 8,28 kWp teljesítményt ér el. Ezenkívül az ingatlanban egy klasszikus kandalló található, amely a központi futási rendszerhez csatlakozik. A fokozott energiahatékonyság érdekében napelemes rendszer telepítésére is lehetőség van. A ház elrendezése rendkívül funkcionális, és ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a tágas teret. A belső térben a természetes ko, a parketta és a szonyegpadló feltűnő kombinációja büszkélkedhet. Emellett egyedi tervezésű konyha is rendelkezésre áll, Küppersbusch és Miele készülékekkel felszerelve. A biztonságról kiváló minőségu riasztórendszer gondoskodik, amely beltéri és kültéri megfigyelőrendszerrel is biztosít, valamint betörésgátló ablakok és ajtók üvegtörés- és mozgásérzékelőkkel. A fő helyiségekben telefon-, televízió- és adatcsatlakozók állnak rendelkezésre, ami jelentesen növeli a helyiségek használatának rugalmasságát, és ideális feltételeket teremt, különösen az otthoni munkavégzéshez. Ez az ingatlan a hagyományos bájt ötvözi a modern kényelemmel, és arra vár, hogy új otthona legyen.

VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## Részletes felszereltség

- 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 Treppenspots
- Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellbereich und direktem Zugang zum Garten
- Elektrische Markise

**VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítésével*

---

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