

Odenthal – Zentrum

Gyönyörü élet - központi és csendes helyen!

VP azonosító: 25066025



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 242 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.144 m²

VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

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

VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Áttekintés

VP azonosító	25066025
Hasznos lakótér	ca. 242 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1957
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.190.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2008
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 140 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

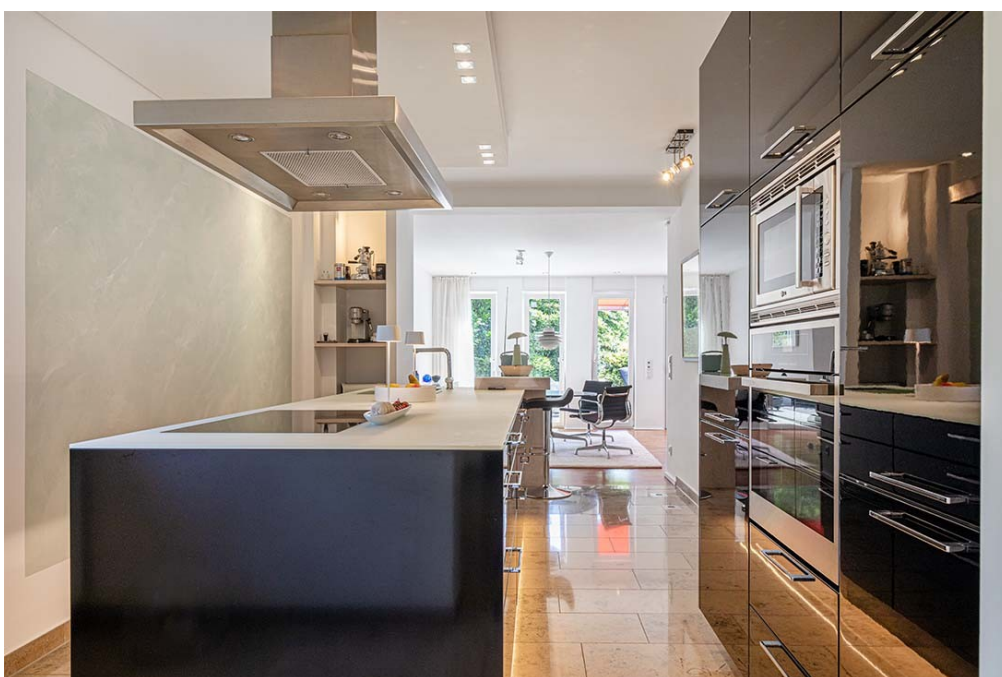
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.05.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	129.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
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



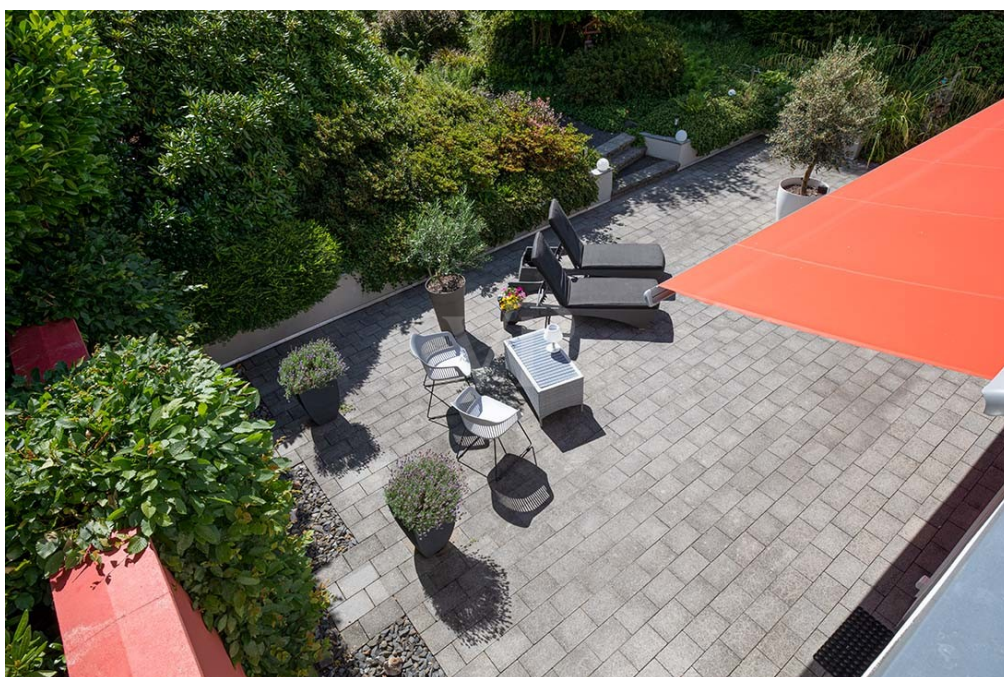
VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Az ingatlan



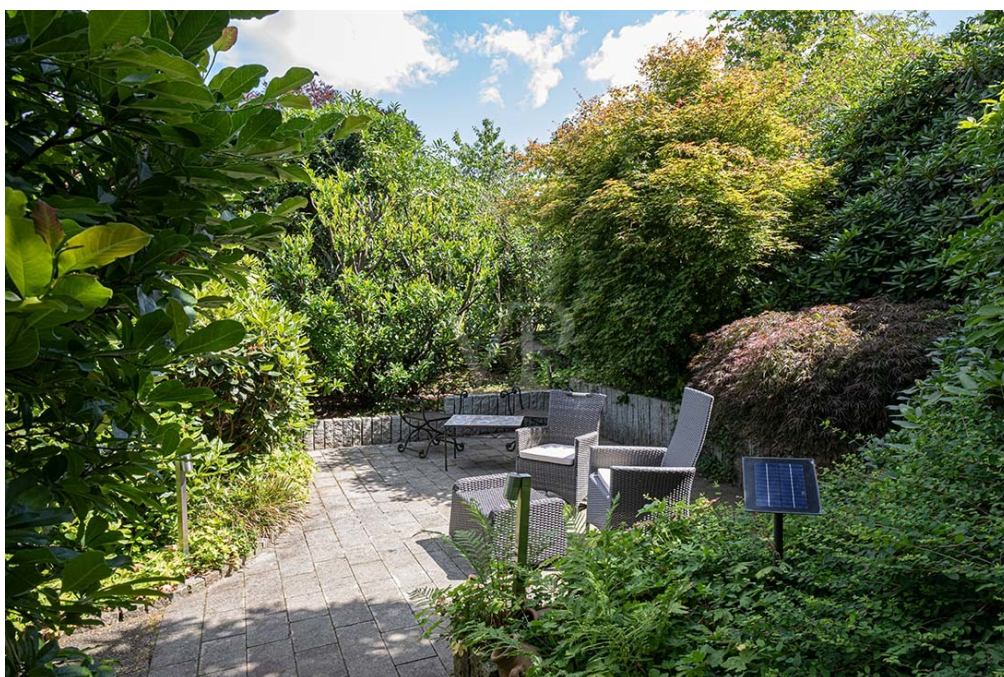
VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Az első benyomás

Ez a kivételesen vonzó családi ház körülbelül 242 m²-es tágas lakóterületet kínál, vonzóan parkosított terasszal és kerttel egy tágas, körülbelül 1144 m²-es telken. Az eredetileg 1957-ben épült ingatlant az évek során gondosan kibovították és felújították (legutóbb 2008-ban), hogy megfeleljen a mai magas színvonalú lakhatási komfort követelményeinek és optimalizálja az energiafogyasztást. Konkrétan az eredeti kis épületet 2007/2008-ban bővítették és egy modern toldalékkal integrálták. Ez a bővítés körülbelül 120 m² kényelmes lakóteret foglal magában a földszinten és az emeleten, valamint egy nagyon praktikus dupla garázst. A meglévő fotovoltaikus rendszer nemcsak az energiaköltségek csökkentéséhez járul hozzá, hanem a fenntartható életmód felé is lépést jelent. Körülbelül 59 m²-es tetőfelületet fed le, és 8,28 kWp teljesítményt ér el. Ezenkívül az ingatlanban egy klasszikus kandalló található, amely a központi fűtési 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 fa, a parketta és a szőnyegpadló feltűnő kombinációja büszkélkedhet. Emellett egyedi tervezésű konyha is rendelkezésre áll, Küppersbusch és Miele készülékekkel felszerelve. A biztonságról kiváló minőségű riasztórendszer gondoskodik, amely beltéri és kültéri megfigyelőrendszert is biztosít, valamint betörésgátló ablakok és ajtók üvegtörés- és mozgásérzékelőkkel. A fő helyiségekben telefon-, televízió- és adatcsatlakozók állnak rendelkezésre, ami jelentősen növeli a helyiségek használatának rugalmasságát, és ideális feltételeket teremt, különösen az otthoni munkavégzéshez. Ez az ingatlan a hagyományos báját 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 Treppenspot
- Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellbereich und direktem Zugang zum Garten
- Elektrische Markise

VP azonosító: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Minden a helyszínról

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/(m²*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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com