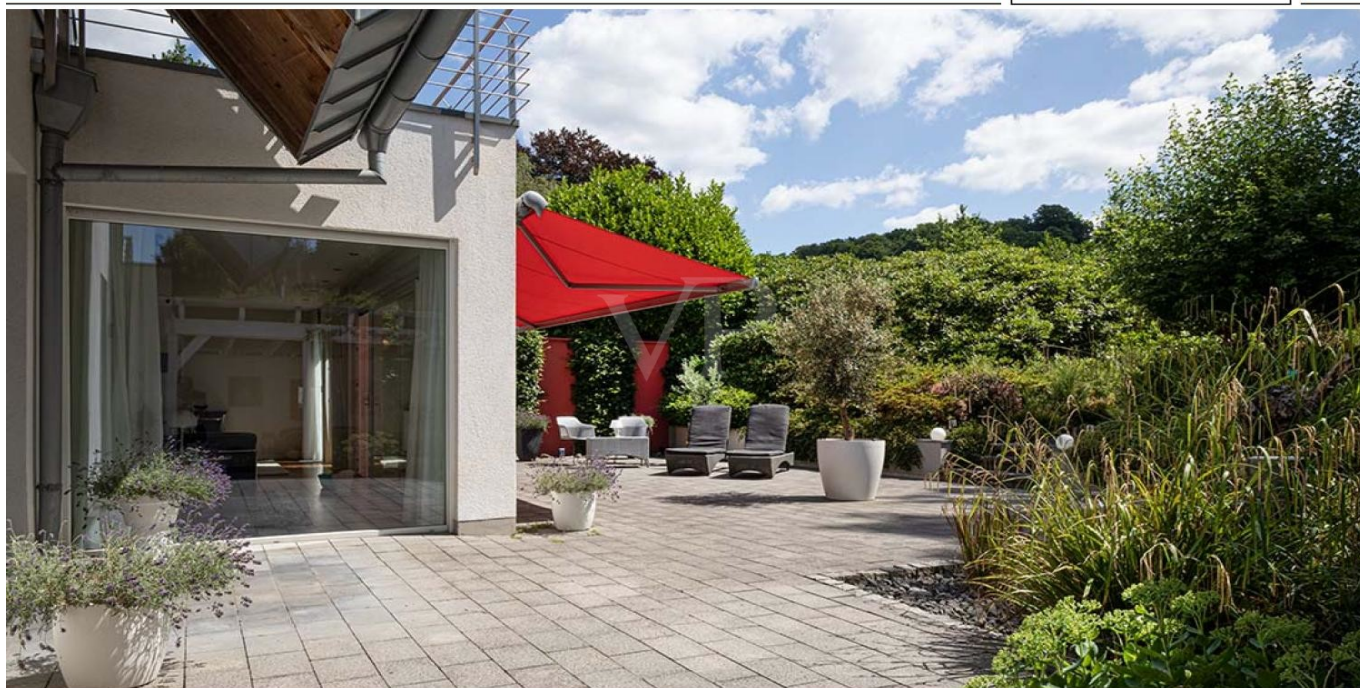


Odenthal – Zentrum

Bellissimo soggiorno, in posizione centrale e tranquilla!

Codice oggetto: 25066025



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 242 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.144 m²

Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25066025
Superficie netta	ca. 242 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.190.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2008
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 140 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

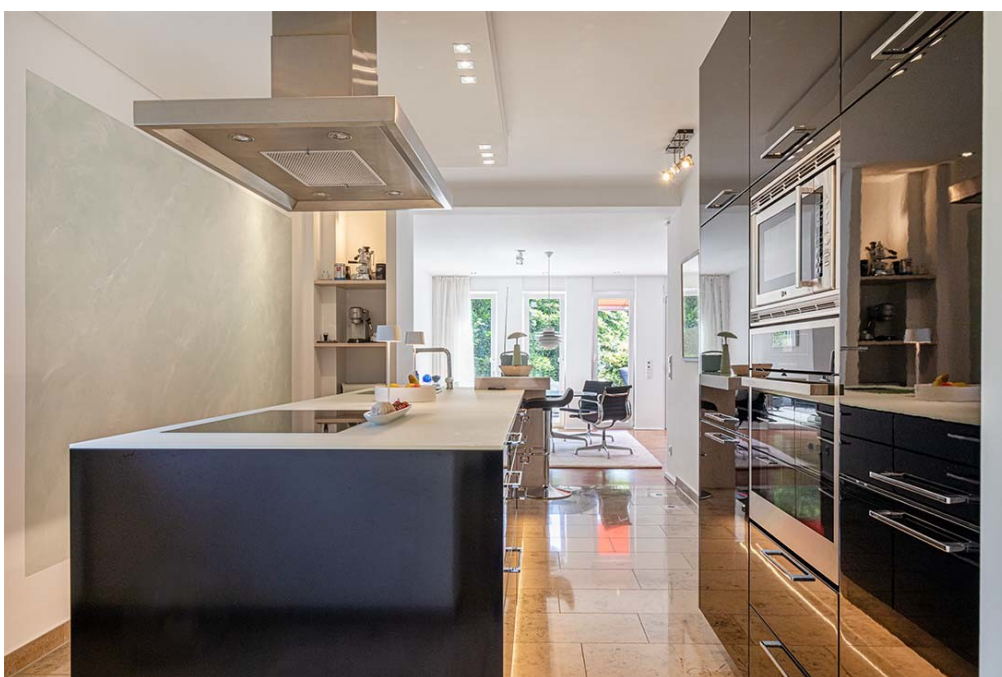
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	25.05.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	129.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà



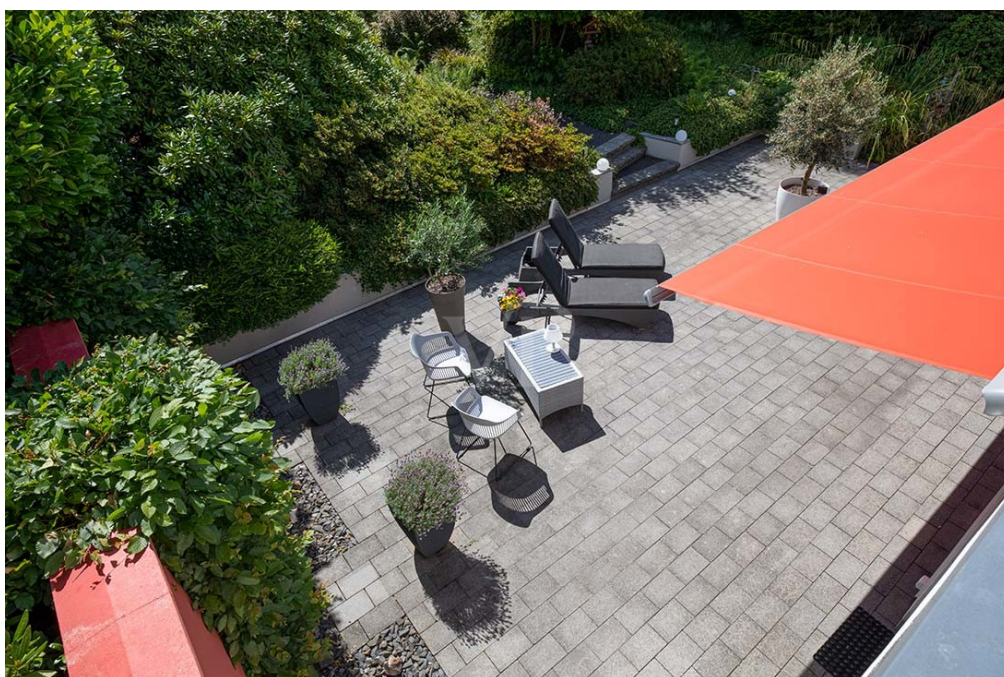
Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà



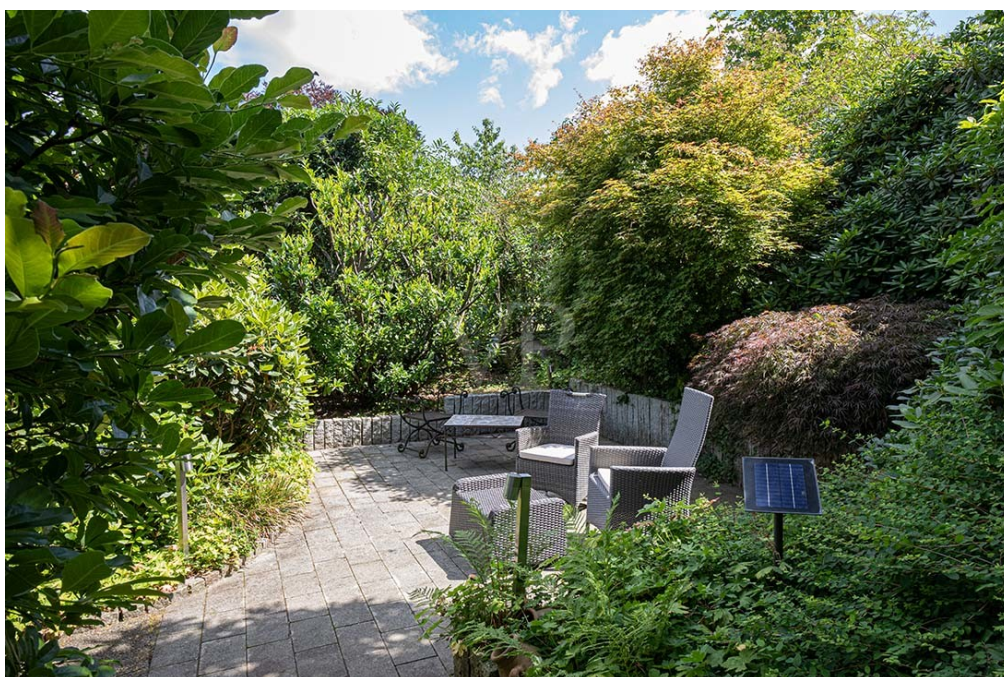
Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà



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

Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà



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

Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Una prima impressione

Questa casa indipendente di eccezionale bellezza offre una generosa superficie abitabile di circa 242 m², abbinata a una terrazza e un giardino splendidamente curati, su un ampio terreno di circa 1.144 m². Originariamente completata nel 1957, la proprietà è stata attentamente ampliata e ristrutturata nel corso degli anni (l'ultima nel 2008) per soddisfare gli attuali standard di comfort abitativo di alto livello e ottimizzare i consumi energetici. In particolare, il piccolo edificio originale è stato ampliato e integrato con un'aggiunta moderna nel 2007/2008. Questa estensione comprende circa 120 m² di confortevole superficie abitabile al piano terra e ai piani superiori, oltre a un comodo garage doppio. L'impianto fotovoltaico esistente non solo contribuisce alla riduzione dei costi energetici, ma rappresenta anche un passo avanti verso una vita sostenibile. Copre una superficie del tetto di circa 59 m² e raggiunge una potenza fotovoltaica di 8,28 kWp. Inoltre, la proprietà dispone di un camino classico collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato. Per una maggiore efficienza energetica, è anche prevista la predisposizione per l'installazione di un impianto solare termico. La disposizione della casa è altamente funzionale e ideale per famiglie o coppie che apprezzano gli ampi spazi. Gli interni vantano una sorprendente combinazione di pietra naturale, parquet e moquette. Troverete anche una cucina su misura, dotata di elettrodomestici Küppersbusch e Miele. La sicurezza è garantita da un sistema di allarme di alta qualità con monitoraggio interno ed esterno, nonché da finestre e porte antieffrazione con sensori di rottura vetri e di movimento. Le connessioni per telefono, TV e dati sono disponibili nelle stanze principali, aumentando notevolmente la flessibilità di utilizzo degli spazi e creando le condizioni ideali, in particolare per lavorare da casa. Questa proprietà combina il fascino tradizionale con i comfort moderni ed è pronta a diventare la vostra nuova casa.

Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com