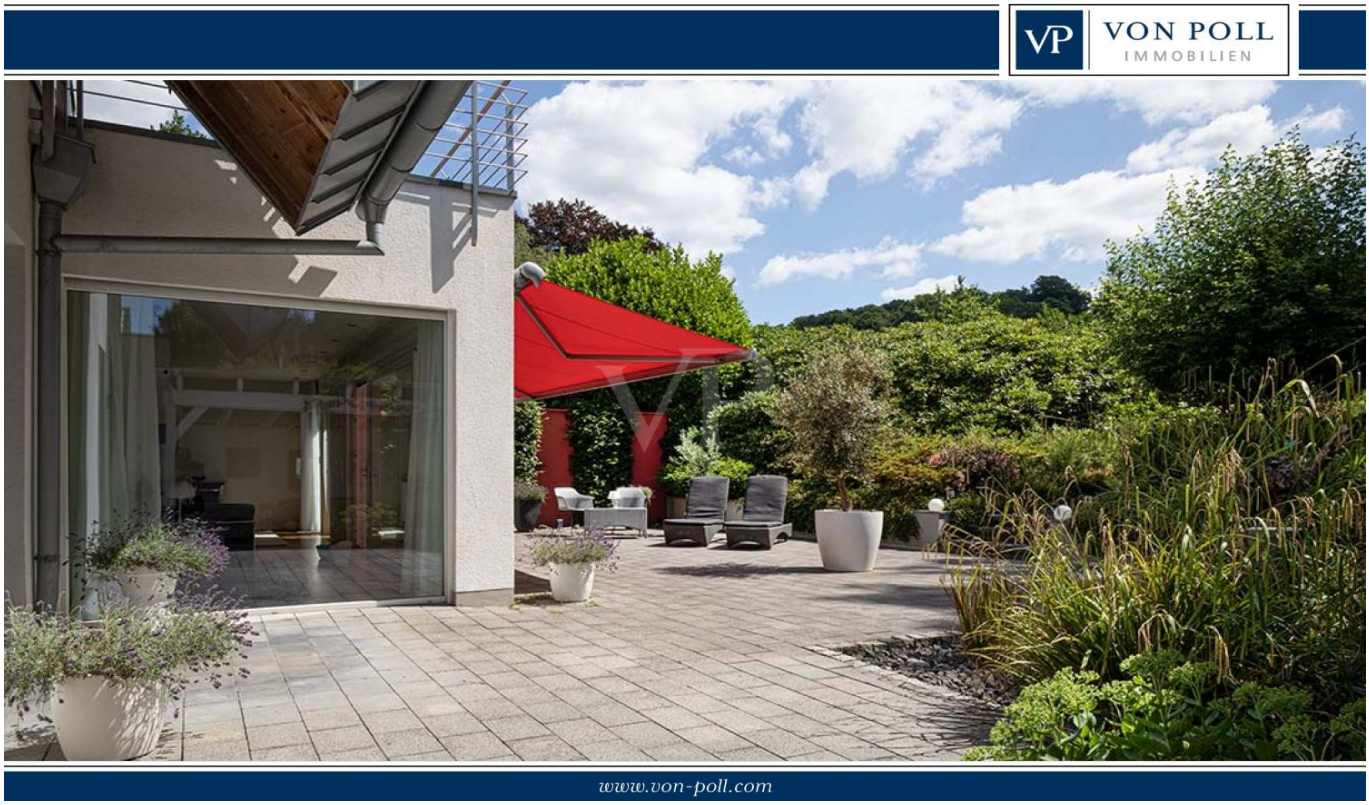
Odenthal – Zentrum

Schöner Wohnen - in zentraler und ruhiger Lage!

CODICE OGGETTO: 25066025



PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 242 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.144 m^2

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	2007
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

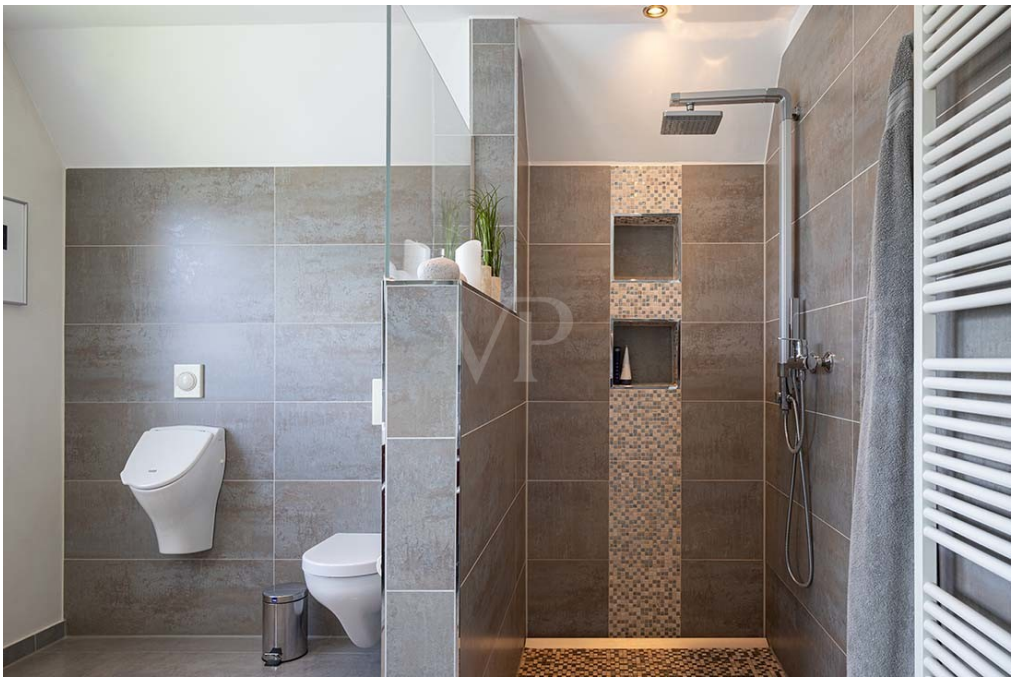
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà

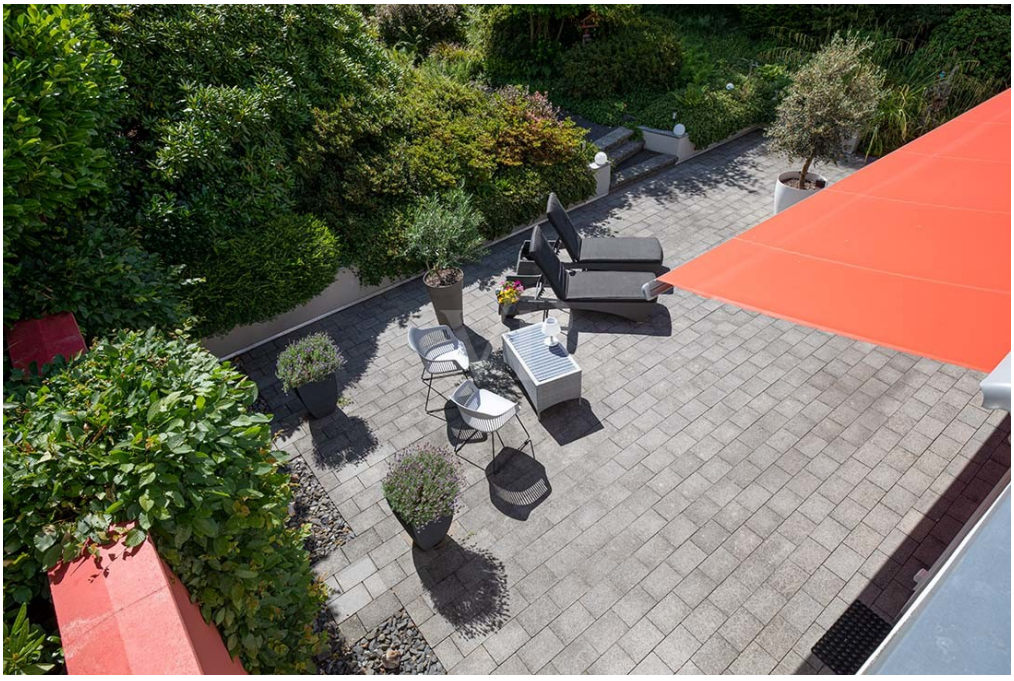
CODICE OGGETTO: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà



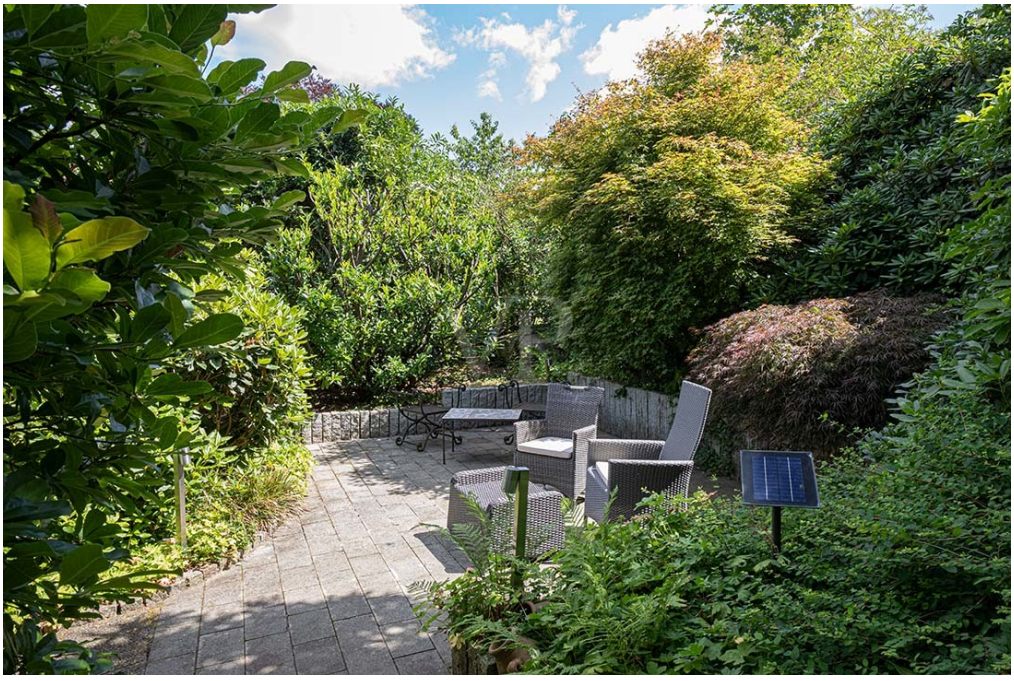
CODICE OGGETTO: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

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

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

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

CODICE OGGETTO: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

Una prima impressione

Dieses außergewöhnlich attraktive Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 242 m², verbunden mit einem attraktiv angelegten Terrassen- und Gartenbereich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.144 m².

Ursprünglich im Jahr 1958 fertig gestellt, wurde die Immobilie im Laufe der Jahre durchdacht erweitert sowie saniert (zuletzt in 2007/2008), um den aktuellen Ansprüchen an gehobenen Wohnkomfort gerecht zu werden und den Energieverbrauch zu optimieren. Die vorhandene Photovoltaik-Anlage trägt nicht nur zur Senkung der Energiekosten bei, sondern ist auch ein Schritt in Richtung nachhaltiges Wohnen. Es wurde eine Dachfläche von ca. 59 m² belegt und sie erreicht eine PV-Leistung von 8,28 kWp. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über einen klassischen Kamin mit einem Anschluss an den Heizkreislauf. Zusätzlich gibt es zur weiteren Optimierung eine Vorbereitung für eine zusätzliche Solaranlage.

Die Raumaufteilung des Hauses ist sehr funktional und ideal für Familien oder Paare mit dem Bedürfnis nach viel Platz.
Der Innenbereich des Hauses besticht durch eine Kombination aus Naturstein, Parkett und Teppichboden. Sie dürfen darüber hinaus eine maßgefertigte Küche mit Geräten der Marken Küppersbusch und Miele erwarten.

Für Sicherheit sorgen eine hochwertige Alarmanlage mit Innen- und Außenüberwachung sowie einbruchhemmende Fenster und Türen mit Glasbruch- und Bewegungsmeldern.

In den klassischen Räumen der Immobilie sind Anschlüsse für Telefon, Fernseher und EDV vorhanden, was die Flexibilität bei der Nutzung der Räume wesentlich erhöht und insbesondere für das Arbeiten von zu Hause aus ideale Bedingungen schafft.

Diese Immobilie vereint traditionellen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden.

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 Treppenspots
•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