

**Odenthal - Voiswinkel**

# 5 Zimmer - 2 Bäder - ein großer Garten - Herzlich willkommen!

**Codice oggetto: 25066040M**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel**

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

**Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25066040M
Superficie netta	ca. 123 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 11 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	58.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.10.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel

## La proprietà



Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel

## La proprietà

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)



Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel

## La proprietà



### 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



**Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel**

## Una prima impressione

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und die vorteilhafte Lage in einer sehr ruhig gelegenen Wohnstraße.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und gehört zu einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit nur 5 Parteien.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit angrenzender offener Küche verfügt über zwei direkte Zugänge zur Terrasse, die teilweise überdacht ist. Der an die Küche angrenzende Hauswirtschaftsraum sorgt zudem für praktische Lösungen im Alltag – hier finden Waschmaschine, Trockner und Vorräte ihren Platz, ohne den Wohnkomfort einzuschränken.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist das ca. 300 m<sup>2</sup> große Garten-Sondernutzungsrecht. Von hier haben Sie auch einen direkten Zugang zu den beiden PKW-Stellplätzen. Die teilweise überdachte Terrasse schafft einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und erweitert Ihren Wohnraum in den Sommermonaten.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Umgebung der Immobilie zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnlage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.

**Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel**

## Dettagli dei servizi

- ca. 300 m<sup>2</sup> Garten-Sondernutzungsrecht
- Wannenbad mit zwei Waschtischen
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- Rollläden, manuell und elektrisch betrieben
- Fliesenböden
- Einbauküche mit Großelektrogeräten
- 2 PKW-Stellplätze

**Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel**

## Tutto sulla posizione

Voiswinkel ist ein Ortsteil in Unterodenthal in der Gemeinde Odenthal im Rheinisch-Bergischen Kreis. Es liegt auf einer Anhöhe zwischen Bergisch Gladbach und Odenthal. Von Voisiwinkel aus sind die Autobahnanschlüsse A1 und A3 gut erreichbar. Das Erreichen der Flughäfen Düsseldorf und Köln-Bonn stellt ebenfalls kein Problem dar. Dies und 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.

Die Buslinie 431 bringt Sie in wenigen Minuten zur S-Bahn-Station Bergisch Gladbach Zentrum.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Codice oggetto: 25066040M - 51519 Odenthal - Voiswinkel**

## 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](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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