

Odenthal – Voiswinkel

# Familientaugliche Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse!

Número da propriedade: 25066040



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

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 123 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25066040
Área	ca. 123 m²
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1998
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	449.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 11 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	58.85 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	30.10.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## O imóvel





Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## O imóvel



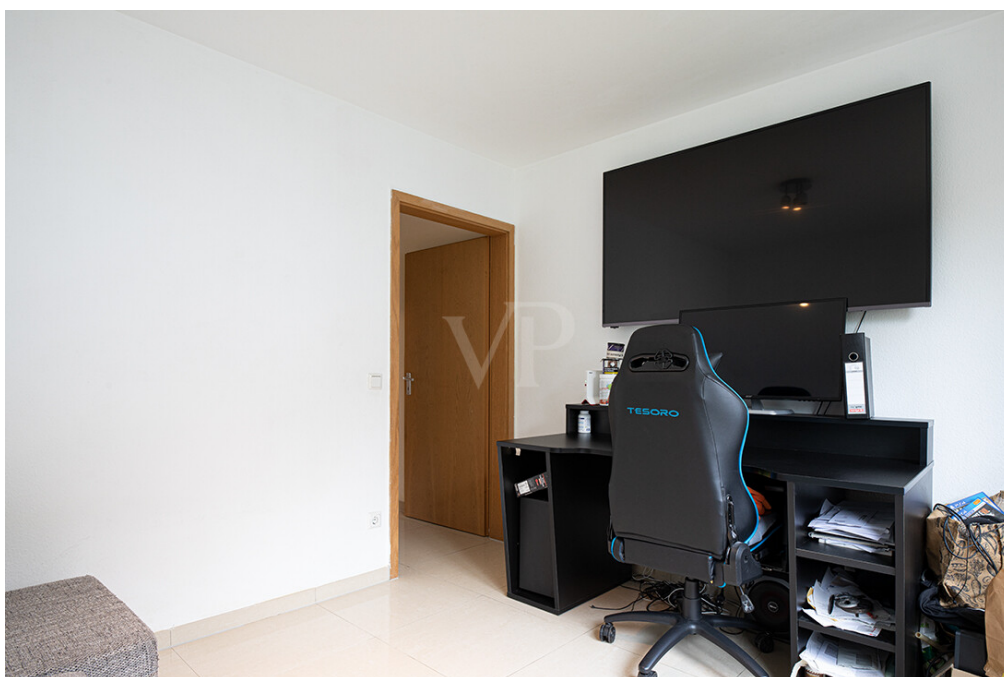
Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## O imóvel



Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## O imóvel





Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## O imóvel



Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## O imóvel





Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## O imóvel





Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

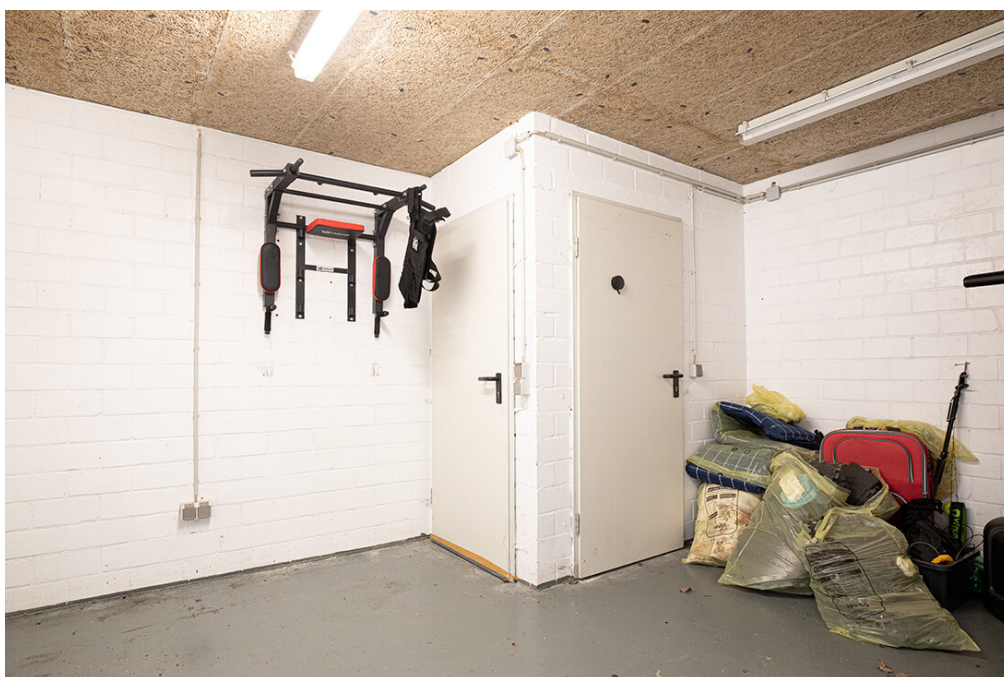
## O imóvel





Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## O imóvel



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

Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## O imóvel

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)



Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 58.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 25066040 - 51519 Odenthal – Voiswinkel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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