

Odenthal – Zentrum

## Schöner Wohnen - in zentraler und ruhiger Lage!

*CODICE OGGETTO: 25066025*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 242 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.144 m<sup>2</sup>

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 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1957                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>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 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

CODICE OGGETTO: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

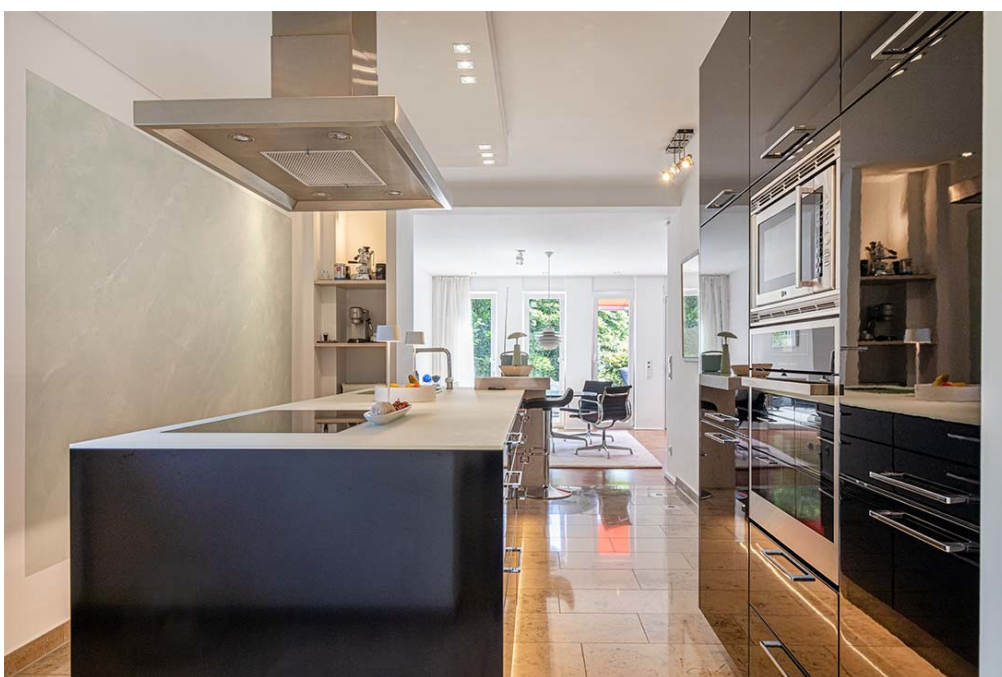
## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| 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



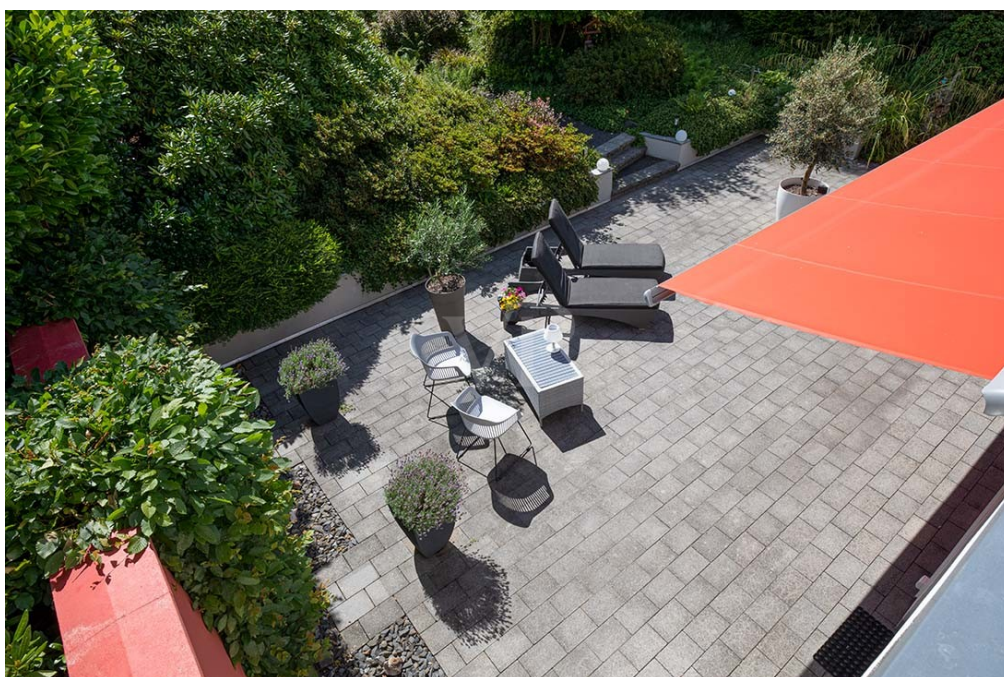
CODICE OGGETTO: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## La proprietà



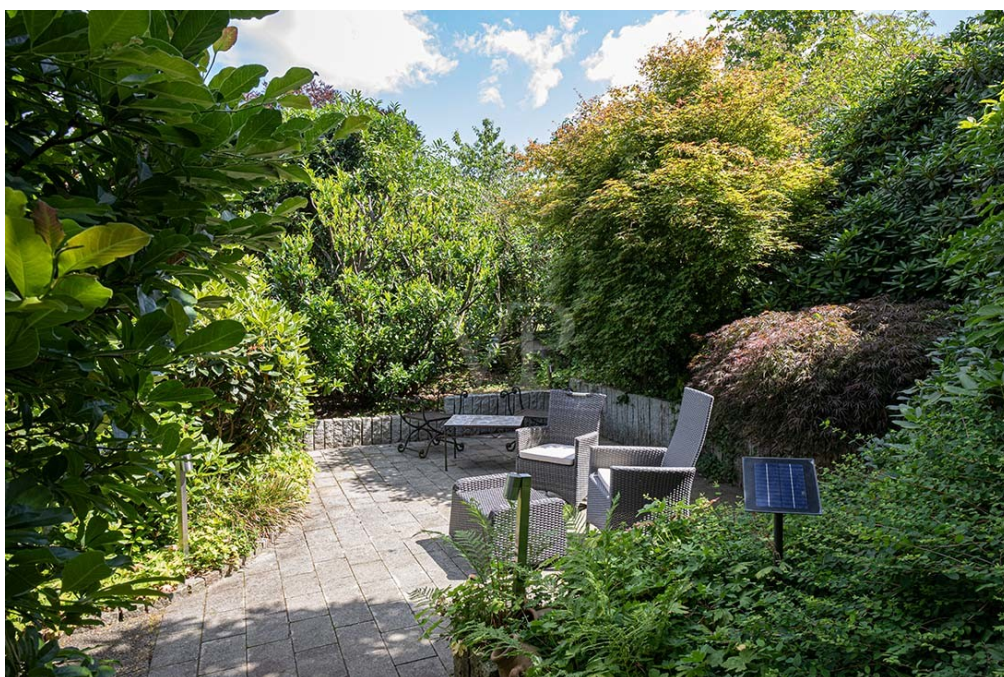
CODICE OGGETTO: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

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

CODICE OGGETTO: 25066025 - 51519 Odenthal – Zentrum

## La proprietà



VON POLL  
FINANCE

### 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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 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 m<sup>2</sup>, verbunden mit einem attraktiv angelegten Terrassen- und Gartenbereich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.144 m<sup>2</sup>.

Ursprünglich im Jahr 1957 fertig gestellt, wurde die Immobilie im Laufe der Jahre durchdacht erweitert sowie saniert (zuletzt in 2008), um den aktuellen Ansprüchen an gehobenem Wohnkomfort gerecht zu werden und den Energieverbrauch zu optimieren. D.h. die ursprüngliche kleine Bestandsimmobilie wurde in 2007/2008 mit einem modernen Anbau erweitert und in diesen integriert. Diese Erweiterung umfasst ca. 120 m<sup>2</sup> angenehme Wohnquadratmeter im Erd- und Dachgeschoss sowie eine sehr komfortable Doppelgarage.

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 m<sup>2</sup> 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 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/(m<sup>2</sup>\*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.

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](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)