

Odenthal – Eikamp

# Energieeffizient, modern, für die junge Familie!

Objektnummer: 24066021



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

KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 299 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Auf einen Blick

Objektnummer	24066021
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Die Immobilie





Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, einseitig angebautes Einfamilienhaus, das im Jahr 2004 erbaut wurde und sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand befindet. Mit einer Gesamtanzahl von vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Die Ausstattung des Hauses sowie die gut durchdachte Raumaufteilung laden zum sofortigen Einzug ein. Das Erdgeschoss beeindruckt durch eine moderne Nobilia-Einbauküche. Die offene Gestaltung des Wohn- und Essbereichs ermöglicht eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet direkten Zugang zur überwiegend nach Süden ausgerichteten Terrasse samt Garten. Im Obergeschoss befinden sich zwei sehr geräumige Zimmer sowie das Wannen-/Duschbad. Eine Etage höher, im ausgebauten Spitzbodenbereich, finden Sie ein großflächiges Zimmer vor, das dank eines eingebauten Klimageräts auch an heißen Tagen angenehm temperiert ist. Die dort angepassten Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie ist mit einer Glasfaserleitung für schnelles Internet ausgestattet, was besonders in der heutigen Zeit von großem Vorteil ist. Die Immobilie wird durch eine modernisierte Gas-Brennwert-Heizung aus dem Jahr 2022 beheizt, die mit einer Fußbodenheizung kombiniert ist. Diese kann über Raumthermostate in jedem Raum individuell gesteuert werden, um ein optimales Raumklima zu gewährleisten. Die Ausstattung wird durch manuell und elektrisch betriebene Rollläden ergänzt, die zusätzlichen Komfort bieten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage, die sowohl über einen direkten Zugang zur Terrasse, als auch über ein zusätzliches Rolltor zum Garten verfügt, so dass sperrige Gartengeräte, Bepflanzungen o.ä., gut in den Gartenbereich gebracht werden können. Ein weiterer PKW-Stellplatz ist vor dem Haus vorhanden. Die Lage des Hauses bietet eine angenehme Familien-Wohnumgebung, in der Kinder vor der Haustür spielen können. Alles in allem ist dies ein durchdacht konzipiertes Haus mit einer komfortablen Ausstattung, das auf einem soliden Fundament erbaut wurde und zahlreiche Möglichkeiten für seine zukünftigen Besitzer bietet.



Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Ausstattung und Details

- Handtuchwärmekörper im Bad
- Einbauschränke im ausgebauten Spitzdachbereich
- Klimagerät im Spitzdachbereich
- Glasfaserleitung im Haus
- Modernisierte Gas-Brennwert-Heizung aus 2022, Fußbodenheizung
- Raumthermostate zur Steuerung der Fußbodenheizung
- Rollladen, manuell und elektrisch betrieben
- Nobilis Einbauküche
- Teilweise Insekten-Schutzgitter vor den Fenstern
- Teilweise eingelassene Deckenspots
- Alarmanlage
- Garage mit direktem Zugang (Tür und Rolltor) zum Garten

Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Alles zum Standort

Odenthal Eikamp ist ein malerischer Stadtteil der Gemeinde Odenthal. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Umgebung aus, die von grünen Wiesen, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen geprägt ist. Eikamp bietet eine hohe Lebensqualität und ist ideal für Naturliebhaber und Familien, die die Nähe zur Natur schätzen. Die Anbindung an die umliegenden Städte wie Bergisch Gladbach und Köln ist gut, sodass sowohl die städtischen Annehmlichkeiten als auch die Ruhe des ländlichen Lebens genossen werden können. In der Umgebung finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, die zu Erkundungstouren einladen. Eikamp ist somit ein attraktiver Wohnort für alle, die eine harmonische Balance zwischen Natur und urbanem Leben suchen. 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. Der gesamte Bereich Odenthal verfügt über ein gutes Angebot an Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs. Kindergärten, Grundschulen sind fußläufig zu erreichen, alle Schulformen der weiterführenden Schulen mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Buslinie 427, mit dem Ziel Wipperfürth Busbahnhof sowie in anderer Richtung mit dem Ziel Bergisch Gladbach Zentrum/S-Bahnhof, ist 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.

Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24066021 - 51519 Odenthal – Eikamp

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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