

Odenthal – Küchenberg

# Kapitalanlage mit 6 modernen Wohnungen!

VP azonosító: 22066032K



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

VÉTELÁR: 1.160.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 364 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 1.472 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

## Áttekintés

VP azonosító	22066032K
Hasznos lakótér	ca. 364 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	14
ÉPÍTÉS ÉVE	2001
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	9 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.160.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 96 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	17.01.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	120.07 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

## Az ingatlan



Geschäftsstelleninhaberinnen Gabriele von Oertzen und Claudia Flotho  
Geprüfte freie Sachverständige für Immobilienbewertung (PersCert®)



## 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



VP azonosító: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

## Az ingatlan

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)



VP azonosító: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

## Az els? benyomás

In einer ruhigen Lage befindet sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, das im Jahr 2001 erbaut wurde. Das Objekt besteht aus zwei 3-Parteien-Häusern und verfügt insgesamt über 6 Wohneinheiten. Die Wohnungen befinden sich im Erd- und Dachgeschoss; die attraktiven Ein-Zimmer-Appartements im Untergeschoss. Die Immobilie ist in einem sehr guten Zustand und bietet gehobene Ausstattungsqualität. Das Hebel-Mauerwerk mit Hebel-Porenbetonstein verleiht dem Gebäude eine solide Bauweise und sorgt für eine gute Wärmedämmung. Die meisten der bodentiefen Fenster bieten einen herrlichen Ausblick und lassen viel Licht in die Räume. Verdunkelungsmöglichkeiten bieten die Rollläden, die manuell bedient werden. Die Dachgeschosse der Häuser sind in offener Bauweise bis zum Dachgiebel gestaltet, was für eine luftige und großzügige Raumatmosphäre sorgt. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Abstellkeller, der ausreichend Stauraum bietet. Zu der Immobilie gehören neun Außenstellplätze, die den Bewohnern ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 364 m<sup>2</sup>. Jedes der beiden Häuser bietet Platz für drei Wohneinheiten. Die angegebene Ist-Mieteinnahme pro Monat (und Jahr) entspricht dem aktuellen Stand. Die Wohneinheiten sind bereits seit vielen Jahren durchgehend vermietet und hinterlassen einen sehr gepflegten Eindruck. Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Diskretion den Mietern gegenüber keine Innenfotos der Wohnungen veröffentlichen. Bei näherem Interesse können wir gerne Bildmaterial im Einzelnen zur Verfügung stellen. Bitte beachten Sie, dass für die Angabe der Mieteinnahmen keine Gewähr übernommen wird. Die Quadratmeterangabe für die vermietbaren Flächen besteht aus den Wohnflächenquadratmetern sowie den Mieterkellerflächen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus hochwertiger Ausstattung, guter Lage und attraktiver Renditemöglichkeit. Ideal für Kapitalanleger. Zögern Sie nicht und fragen Sie das aussagekräftige Exposé an.

VP azonosító: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

## Részletes felszereltség

2 x 3-Parteienhaus

- Hebel-Mauerwerk mit Hebel-Porenbetonstein
- Abstand zwischen den Baukörpern 5 cm
- Massivdach mit Dachstuhl aus Nadelholz, GKL II
- Gegensprechanlage in einem Haus
- Überwiegend bodentiefe Fenster
- Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung, jeweils einzelne Raumthermostate
- Rollladen (außer an den Gauben), manuell zu bedienen
- Dachgeschoss in offener Bauweise (bis zum Dachgiebel) gebaut

VP azonosító: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

## Minden a helyszínr?!

Odenthal ist das Tor zum Bergischen Land und besticht durch seinen wunderschönen Ortskern und seine gute Infrastruktur. Der Stadtteil Küchenberg bietet eine ruhige Wohnlage mit viel Natur und Nähe zu Wiesen und Feldern. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Buslinien 431 und 433 sind nur wenige Gehminuten entfernt. Von Odenthal 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.

VP azonosító: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 120.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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.

VP azonosító: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)