

Odenthal – Glöbusch

# Einfamilienhaus - auch für die grössere Familie!

*CODICE OGGETTO: 24066001*



**PREZZO D'ACQUISTO: 839.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 269 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.496 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

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

CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24066001	Prezzo d'acquisto	839.000 EUR
Superficie netta	ca. 269 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Camere da letto	7	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1971	Superficie lorda	ca. 47 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	183.92 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.01.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà



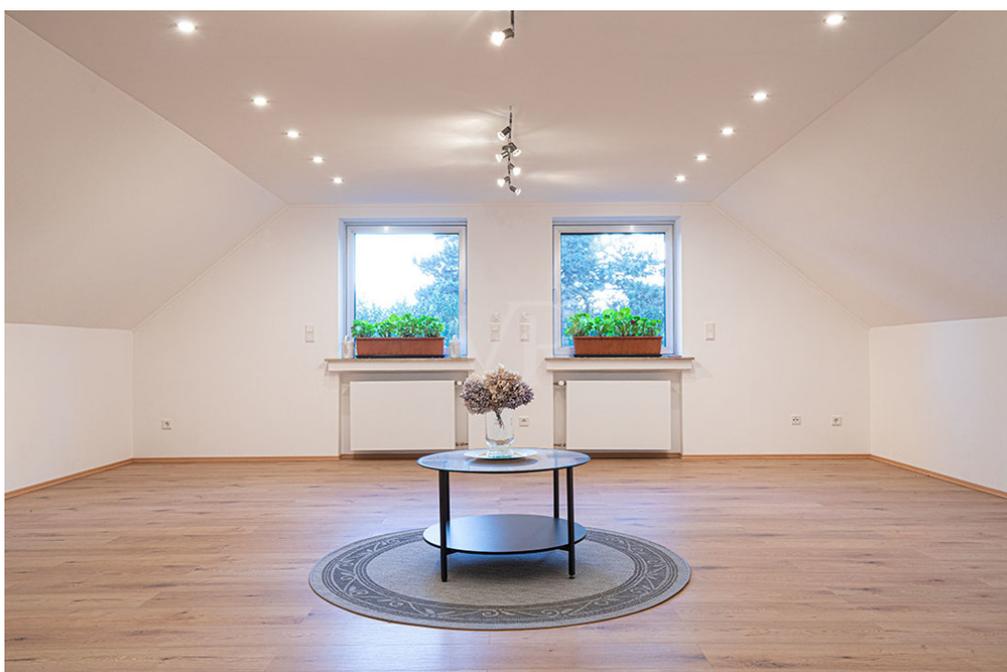
CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà



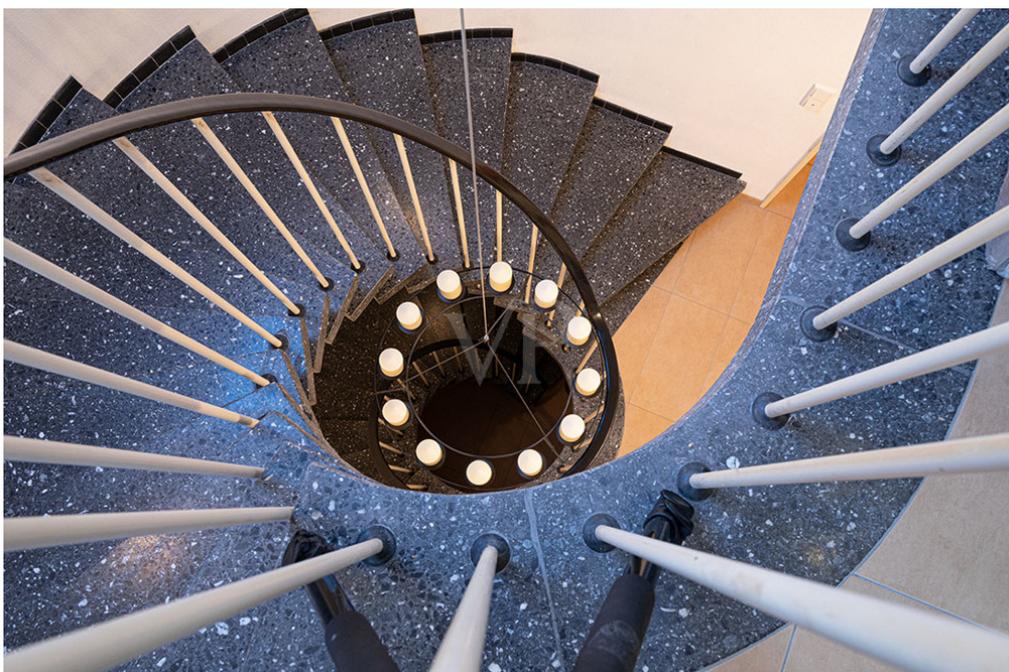
CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## 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)



CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## La proprietà

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: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in Sackgassenendlage auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.496 m<sup>2</sup>, das direkt an den Wald grenzt. Die Immobilie besticht durch ihre Flexibilität und bietet Platz für 7 - 8 individuell nutzbare Zimmer, zusätzliches des Wohn- und Essbereiches. Ein wahres Raumwunder! Das Haus wurde ab dem Jahr 2013 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die Wero-Haustüranlage, ebenfalls aus dem Jahr 2013, verleiht der Immobilie einen modernen und einladenden Charakter. Die außenliegenden Innenwände sowie die Zimmerschrägen im Dachgeschoss wurden auch ab 2013 gedämmt. Elektrische Rollläden sind selbstverständlich vorhanden und können teilweise sogar über Handsender gesteuert werden. Die Sicherheit der Immobilie ist gewährleistet. Eine Alarmanlage mit Bewegungsmeldern innen und außen sowie Einbruchsensoren bietet Ihnen ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit. Die großzügige Terrasse, die teilweise überdacht ist, verfügt über einen Außenkamin. Unter diesem Bereich befindet sich ein Werkstattraum. Die Immobilie bietet viel Platz und ermöglicht im Erd-, Dach- und Hanggeschoss eine sehr flexible Nutzung. Ein sehr großes Zimmer im Dachgeschoss könnte bei Bedarf auch noch geteilt werden. So haben Sie die Möglichkeit, die Räumlichkeiten Ihren individuellen Bedürfnissen entsprechend anzupassen. Ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderspielzimmer - Sie haben die Wahl! Wohnen Sie hier mit einer kleinen oder großen Familie, eine Mehrgenerationenlösung ist ebenso denkbar wie Wohnen & Arbeiten unter einem Dach; Homeoffice-Nutzer finden hier attraktive Räume vor. Die Lage des Hauses im Stadtteil Glöbusch ist ruhig. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, und Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Insgesamt bietet diese Immobilie ein umfangreiches Angebot an modernem Komfort und großzügigem Raumangebot. Eine Doppelgarage rundet dieses Immobilienangebot ab. Lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen, vielleicht ist sie ja Ihr neues Zuhause!

CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Dettagli dei servizi

- Wero-Haustüranlage, in 2013 modernisiert
- Vissmann-Brennwert-Heizung, in 2013 modernisiert
- Modernisierte Elektro-Leitungen in 2013
- Ab 2013 wurden die außenliegenden Innenwände sowie die Zimmerschrägen von innen gedämmt
- Elektrische Rollläden, teilweise auch über Handsender steuerbar
- Alarmanlage mit Bewegungsmeldern innen und außen sowie Einbruchsensoren
- Teilweise eingelassene Deckenspots
- Gartenbeleuchtung über Handsender steuerbar
- Außenkamin
- Doppelgarage mit direktem Terrassenzugang

**CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch**

## Tutto sulla posizione

Im Ortsteil Glöbusch, der zur Gemeinde Odenthal gehört, befindet sich diese Immobilie 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 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, mit dem Ziel Leverkusen-Mitte sowie die Linie 430, mit dem Ziel Bergisch Gladbach Zentrum/S-Bahnhof, 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: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 183.92 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODICE OGGETTO: 24066001 - 51519 Odenthal – Glöbusch

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)