

Odenthal – Küchenberg

Kapitalanlage mit 6 modernen Wohnungen!

CODE DU BIEN: 22066032K



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.160.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 364 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.472 m²

CODE DU BIEN: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN | 22066032K |
| Surface habitable | ca. 364 m ² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces | 14 |
| Année de construction | 2001 |
| Place de stationnement | 9 x surface libre |

| | |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat | 1.160.000 EUR |
| Type de bien | Maison multifamiliale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 96 m ² |

CODE DU BIEN: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

Informations énergétiques

| | | | |
|-----------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation d'énergie | 120.07 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 17.01.2033 | Classement énergétique | D |
| Source d'alimentation | Gaz | | |

CODE DU BIEN: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

La propriété



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



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

La propriété

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

CODE DU BIEN: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

Une première impression

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 m². 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.

CODE DU BIEN: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

Détails des commodités

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
- Rollläden (außer an den Gauben), manuell zu bedienen
- Dachgeschoss in offener Bauweise (bis zum Dachgiebel) gebaut

CODE DU BIEN: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 120.07 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 22066032K - 51519 Odenthal – Küchenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com