



WIR VERMITTELN MIT „SICHERHEIT“ AUCH IHRE IMMOBILIE
Vertragsbegleitend bei Verkauf und Vermietung seit 1987

Immobilien-Exposé

**Odenthal-Küchenberg, großer
Bungalow mit möglicher Einlieger-Whg.
Frei!**

Objekt-Nr.:
6748#Qt2sea

Zum Kauf

in Odenthal

Leider reserviert !



Details

Einliegerwohnung vorhanden

Barrierefrei

Seniorengerecht

Kamin

Gäste-WC

Kaufpreis

525.000 €

Wohnfläche

ca. 160 m²

Zimmer

4

Nutzfläche

ca. 120 m²

Grundstücksfläche

ca. 919 m²

verfügbar ab

Sofort

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

2000

Einliegerwohnung vorhanden

Ja

Barrierefrei

Ja

Seniorengerecht

Ja

Baujahr

1974

Zustand

gepflegt

Lage/Gebiet

Wohngebiet

Bauweise

Massiv

Dachform

Flachdach

Unterkellert

Ja

Etagen

1

Schlafzimmer

3

Badezimmer

1

Separate WCs

1

Balkone

1

Terrassen

1

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen

Kamin

Ja

Gäste-WC

Ja

Käuferprovision

3,57 %

Beschreibung

Wir können Ihnen zum Spätsommer 24 noch ein besonderes Haus in Form eines Bungalows offerieren. Das interessante Objekt liegt in Odenthal-Küchenberg.

"Küchenberg" liegt zwar nur 1 km hinter der Stadtgrenze von Bergisch Gladbach, gehört aber zur Stadt Odenthal.

Das unmittelbare Umfeld zum Wohnhaus besteht aus repräsentativen Bungalow-Einheiten sowie ansehnlichen Ein,- und Zweifamilienhäuser. Das ungewöhnlich großflächige Kaufobjekt liegt in reiner Wohnlage und somit absolut ruhig.

Das auf dem rechteckig, leicht geneigten 919 qm großen Grundstück stehende Gebäude wurde im Jahr 1974 geplant und erbaut und weist eine eingeschossige Flachdach-Bauweise aus. Neben der ebenerdigen Wohntage gibt es ein zusätzliches Gartengeschoss. Das Gartengeschoss wurde durch die leichte Hanglagenbebauung generiert und besteht aus wohnraumfähigen Flächen sowie den üblichen Nutzflächen wie Keller, Waschkeller, Heizungsraum und Vorratskeller.

Aus unserer Sicht ein ideales Kaufobjekt für eine Familie oder den anspruchsvollen Zwei-Personen-Haushalt mit erhöhtem Raumbedarf, denn es gibt für das Gartengeschoss einen zusätzlichen Haus-Eingang auf der Ostseite, der viele zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zulässt.

Die Garage wurde an der linken Hausseite angebaut. Ein offener PKW-Stellplatz vervollständigt die komfortable Parksituation.

Es verteilen sich im Erdgeschoss nach der ursprünglichen Wohnflächenberechnung ca. 160 qm reine Netto-Wohnfläche auf 4 Hauptzimmer zzgl. der üblichen Nebenräume wie Küche, Bad/ Gäste-WC, und Flur.

Eigentlich sind im ursprünglichen Grundriss auf der Eingangsetage sogar 5 Zimmer eingezeichnet. Das eigentliche Kinderzimmer ist mit einem anderen Zimmer zusammengelegt worden. Es kann jederzeit ohne Mühe wieder reintegriert werden.

Die mögliche Wohnfläche im Gesamten, dh. inkl. der unterstellten Einliegerwohnung liegt bei rd. 258 qm.

Das riesige Wohn-Esszimmer -im klassischen Winkel vorhanden- ist der wohnliche Mittelpunkt des schönen Hauses und bietet einen wunderschönen Blick in den Garten. Große Seitenfenster lassen ebenfalls Licht von Osten hinein. Im vorderen Wohnzimmer ist ein Kamin eingesetzt worden, der sicherlich jeden kalten Tag im Jahr zu einem Highlight werden lässt. Man fühlt sich auf Anhieb wohlig.

Direkt am Wohnzimmer fügt sich eine geräumige Terrasse an. Sie ist mit einem an der Seite offenen Wintergarten versehen wurde. Der Hausgarten zur Süd-West-Seite schließt unmittelbar daran an. Ein schöner Garten mit durchdachter Anlage von unkomplizierten Zierpflanzen vor dem Hintergrund der optimalen Lichtverhältnissen.

Die Küche des Hauses liegt rechts neben dem Wohnzimmer und verfügt statt Fenster über einen Terrassenausgang. Vom Hausflur erreicht man das Elternschlafzimmer sowie den großen, zusammengelegten Bereich, der bisher als privates Büro genutzt wurde. Beide Zimmer haben Zutritt zum Nordbalkon.

Selbstverständlich verfügt die Eingangsetage über ein geräumiges Badezimmer. Es wurde schon modernisiert, ist nicht mehr neu, lässt aber dennoch keine Wünsche offen.

Vom Hausflur die gediegene Treppe hinunter, erreicht man das sog. Gartengeschoss. Hier befinden sich nochmals zwei sehr große, ebenerdige Räume, die der damalige Architekt als mögliche Einliegerwohnung geplant hatte.

Diese beiden Räume haben Wohnraumqualität und können nach geringfügigen Ausbauarbeiten und nachfolgender Genehmigung durch das Bauamt als zusätzliche Wohnfläche von 90 qm geführt werden. Denkbar wären eine große,- oder zwei kleine Einliegereinheiten mit eigenem Garten- und Terrassenanteil.

Wir freuen uns auf Ihre Terminvorschläge zur Besichtigung, denn man kann bei solch großen Flächen nicht auf alle Bewandnisse eingehen. Lassen Sie sich bei der Begehung des Bungalows von den Möglichkeiten zwei großer Wohnebenen überzeugen.

Ausstattung

In den letzten 20 Jahren wurden viele Ausstattungsteile des Hauses im Rahmen der üblichen Renovierungsarbeiten erneuert.

Optisch erkennbar ist, dass bei diesen Arbeiten ausschließlich hochwertige Materialien verbaut wurden.

Sicher, das Baujahr der Erneuerungen blitzt hier und dort durch, aber alles ist funktionstüchtig

und sauber.

Wer vor dem Hintergrund der Ankaufkosten einzelne Modernisierungen auf die nächsten Jahre verteilen möchte, hat hier klar einen Vorteil.

Die bisherigen Modernisierungen bestanden aus dem Austausch der vorhandenen Bodenbeläge sowie der Überholung des Hauptbades und dem Gäste-WC. Auch das Flachdach wurde im Jahr 2000 mit komplett neuen Bitumenbahnen versehen.

Die Fenster sind baujahrtypisch mit thermopaner Doppelverglasung im Kunststoffrahmen verbaut worden und an einigen Stellen mit Isolierglas neueren Baujahres ausgebaut. An den meisten Fenstereinheiten sind Rollläden vorhanden.

Als Fundament des Hauses wurde ein Kiesstampfbetonfundament (Stampfbeton) gewählt. Die Geschosdecken sind aus Stahlbeton gefertigt. Die Außenwände wurden mit Bimsmauerwerk erstellt.

Die Immobilie wird mit einer Öl-Brennwert-Heizanlage betrieben.

Die Heizanlage ist mit einer zentraler Warmwasseraufbereitung und Warmwasserspeicherung ausgestattet und wurde so dimensioniert, dass im Falle des Ausbaus der Einliegerwohnung, diese mit befeuert werden kann. Die Anlage gibt ihre Heizleistung über herkömmliche Flach,- oder gusseiserne Heizkörper an die Räumlichkeiten ab und wird jährlich durch einen ortsnahen Techniker gewartet.

Die Fußböden im Erdgeschoss bestehen aus Fliesen,- und Teppichboden.

Im Keller sind die Nutzflächen ebenfalls mit hellen Fliesen versehen worden.

Die Gartenanlage ist als Ziergarten zu verstehen und unkompliziert, bearbeitungsarm angelegt worden. Bei über 1.000 qm Grundstücksfläche eine vertretbare Überlegung. Die Gartenanlage ist zur Südseite vom oberen Wohnbereich

zu nutzen, der Garten zur Nordseite ist vom Gartengeschoss aus nutzbar.

Beide Grundstücksebenen sind über eine Treppe auf der Ostseite des Hauses verbunden.

Hier befindet sich auch die Tür zur Einliegerwohnung.

Unser Gesamteindruck der Immobilie ist durchweg positiv. Das Haus hat in den letzten Jahren einige Instandhaltungsmaßnahmen erfahren und macht einen sehr guten Eindruck. Das überdurchschnittlich große Grundstück bzw. der herrliche Garten wertet die Bausubstanz definitiv nach oben hin auf.

Das offerierte Haus wird nach unserer Erfahrung vom Käufer umfassend modernisiert werden.

Daher liegt eine detaillierte Beschreibung der derzeitigen Materialqualität und deren Materialanmutung sicherlich nicht im primären Fokus eines Käufers.

Wir bieten eine jederzeitige Begehung -auch in Verbindung mit einem Bausachverständigen- um einen realistischen Eindruck der Immobilie zu gewinnen.

Sonstiges

Die in diesem Exposé sowie in Anlagen und Plänen enthaltenen Angaben und Objektbeschreibungen beruhen ausschließlich auf Angaben des Eigentümers. Geuenich Immobilien bzw. sein Vertreter hat die sachliche Richtigkeit und Vollständigkeit nicht überprüft und übernimmt daher keine Haftung.

Ein etwaig dargestellter Grundriss ist nicht maßstabgerecht und dient nur als Einrichtungsvorschlag.

Sie möchten eine ähnliche oder andere Immobilie verkaufen/vermieten oder bewerten lassen?

Wir arbeiten seit 37 Jahren in Bergisch Gladbach in diesem Tätigkeitsbereich und können Sie professionell bei den notwendigen Arbeiten unterstützen.

Jetzt unverbindlich kennenlernen und individuelle Beratung erhalten:
<https://www.geuenich.de>

Die besten Ergebnisse zur Ansicht unserer Objektbeschreibungen erzielen Sie mit dem Internetbrowser "Google Chrome". Dieser wurde bei der Entwicklung unserer Vermittlungssoftware als Programmierungstool zugrundegelegt und stellt die Objekte nicht nur optisch sondern auch in den gewünschten Printmedien besonders gut dar.

Lage & Umgebung

51519 Odenthal

Der "Küchenberg" ist ein Ortsteil in Unterodenthal innerhalb der Gemeinde Odenthal im Bergischen Land.

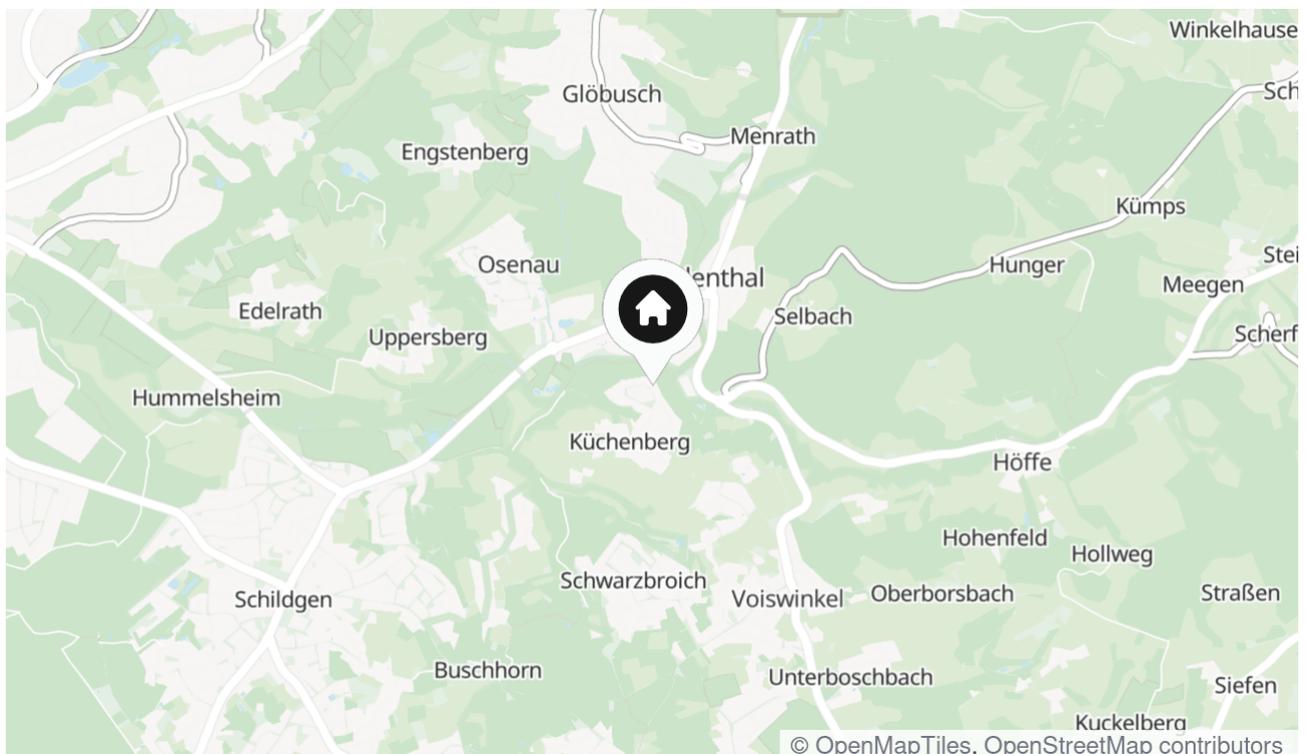
Odenthal-Küchenberg liegt somit zwischen Bergisch Gladbach Stadt, Odenthal und Leverkusen. Somit ein großes Einzugsgebiet für in diesen Orten tätige Kaufinteressenten.

Die Lage zwischen den Großstädten Köln und Leverkusen kann durchaus als attraktiv bezeichnet werden.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist Küchenberg ein beliebter Wohnsitz, denn Sie erreichen die Kölner Innenstadt in ca. 30 Minuten.

In unmittelbarer Entfernung befindet sich ebenfalls die Stadt Bensberg, bekannt für das Schloss Bensberg.

Der Ortsteil Küchenberg ist durch die Buslinien 431 und 433, die zum Verkehrsverbund Rhein-Sieg gehören, in Richtung Odenthal und Bergisch Gladbach in den Öffentlichen Personennahverkehr integriert.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

03.10.2033

Endenergiebedarf

165,9 kWh/(m²a)

Baujahr

1974

Wesentlicher Energieträger

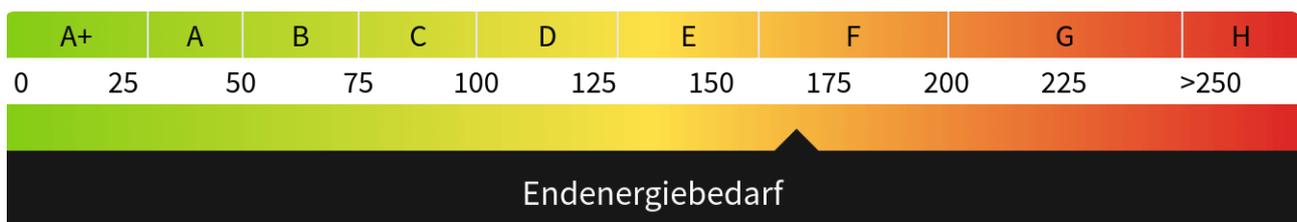
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung



Leider reserviert !



Hausansicht von Süd-West 10.24



Nord-Ost-Ansicht



Seitenansicht vom oberen Garten aus



Hausansicht Eingang



Garten



Blick aus dem Garten



Garten Richtung Süd-West 10.24



Hauseingangsflur



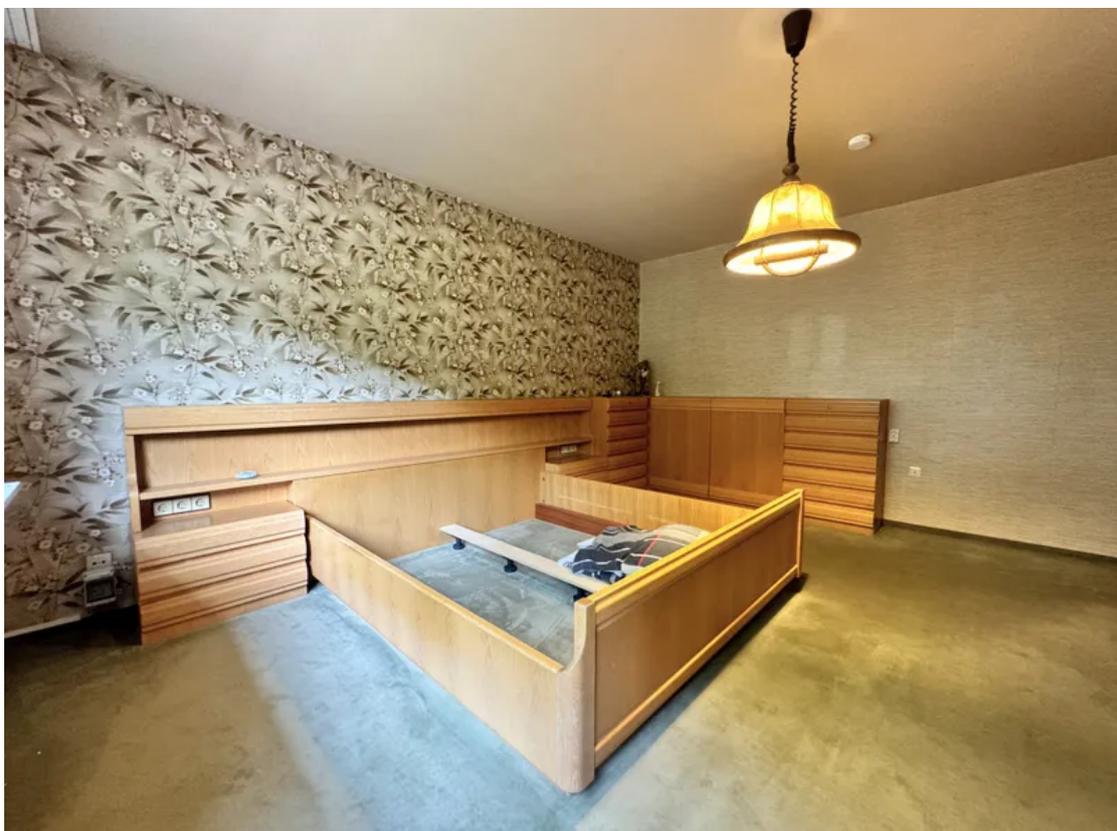
Küche mit Austritt zur Terrasse



Hinteres Wohnzimmer mit Essecke



Wohnzimmer zur Terrasse



Schlafzimmer



Büro



Gäste-WC



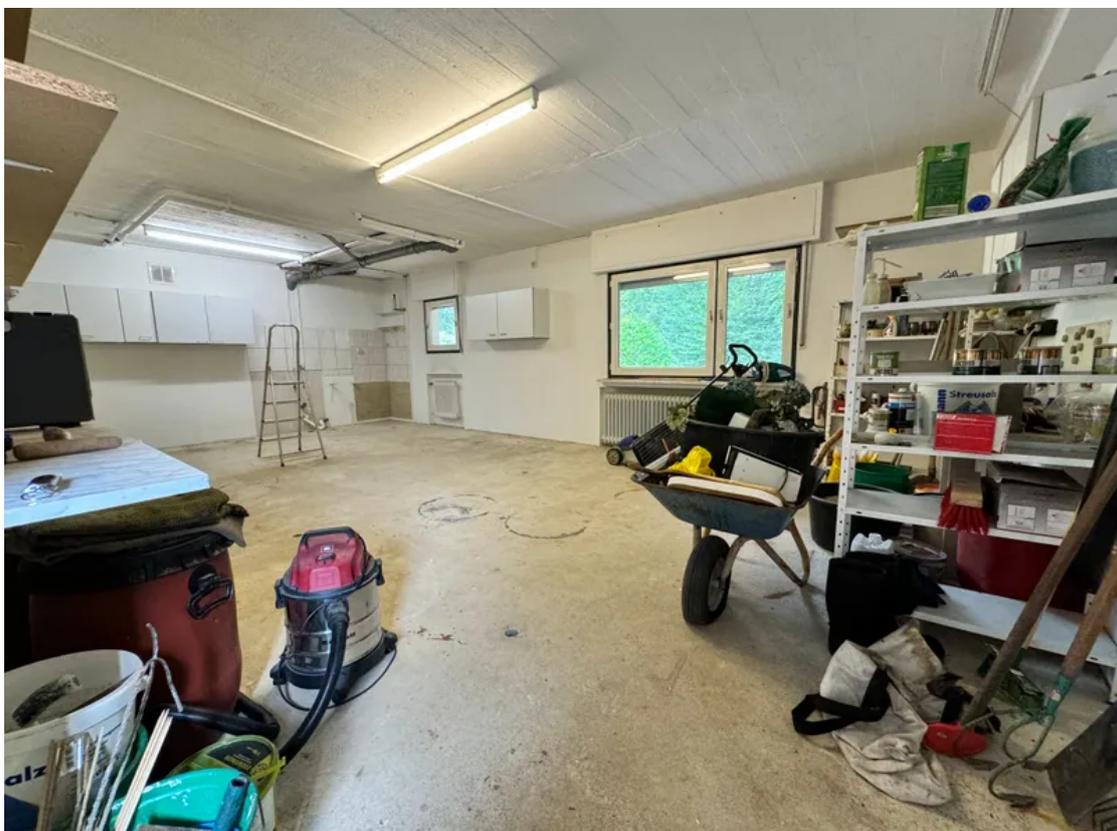
Badezimmer



Raum Gartengeschoss



Raum Gartengeschoss



Raum Gartengeschoss

FOCUS BUSINESS



Sie gehören zu Deutschlands
Top-Immobilienmaklern 2024.
Herzlichen Glückwunsch!

Sehr geehrter Herr Geuenich,

zum 12. Mal in Folge präsentiert FOCUS-Business Deutschlands Top-Immobilienmakler 2024. FOCUS-Business ist DIE Marke für alle Themen rund um Wirtschaft, Finanzen, Recht und Immobilien und präsentiert sich nutzwertig, frisch und nahbar.

Es freut uns Ihnen mitteilen zu dürfen, dass Sie es dieses Jahr in die Liste der Top-Immobilienmakler 2024 geschafft haben.

Die Top-Immobilienmakler 2024 wurden vom Recherche-Partner Statista mit Unterstützung von ImmoScout24 und den IVD-Regionalverbänden im Auftrag von FOCUS erhoben.



WIR VERMITTELN MIT „SICHERHEIT“ AUCH IHRE IMMOBILIE
Vertragsbegleitend bei Verkauf und Vermietung seit 1987

Focus-Top-2024

Immobilie sorgenfrei verkaufen ?

"Lass dich in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin über unser bewährtes Konzept informieren, dass seit 35 Jahren in Bergisch Gladbach viele zufriedene Verkäufer gefunden hat.

Einfach online einen Vor-Ort-Termin vereinbaren oder per Video-Call kontaktlos erfahren, wie unkompliziert und "sicher" es sein kann, über uns deine Immobilien zu verkaufen! "

Markus Geuenich

GEUENICH IMMOBILIEN
WIR VERMITTELN MIT „SICHERHEIT“ AUCH IHRE IMMOBILIE
Vertragsbegleitend bei Verkauf und Vermietung seit 1987
51429 Bergisch Gladbach
☎ 02204 7598980
Skype: geuenich immobilien
Mail: refrath-immobilien@geuenich.de
www.geuenich.de

Immobilie sorgenfrei verkaufen

Kontakt

Geuenich Immobilien

Kaule 76

51429 Bergisch Gladbach

Telefon: +49 2204 7598980

E-Mail: Refrath-Immobilien@Geuenich.de

Ihr Ansprechpartner

Markus Geuenich

Impressum

www.geuenich.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.geuenich.de

