



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

Immobilien-Exposé

Gefragter Familientraum mit Einlieger in Odenthal-Erberich! Frei ab Mai 2025

Objekt-Nr.:
6754#Qt2sea

Zum Kauf

in Odenthal



Details

Einliegerwohnung vorhanden**Kamin****Gäste-WC**

Kaufpreis

759.000 €

Wohnfläche

ca. 198 m²

Zimmer

6

Nutzfläche

ca. 85 m²

Grundstücksfläche

ca. 857 m²

verfügbar ab

01.05.2025

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

2016

Einliegerwohnung vorhanden

Ja

Baujahr

1983

Zustand

gepflegt

Lage/Gebiet

Wohngebiet

Bauweise

Massiv

Dachform

Satteldach

Unterkellert

Ja

Etagen

1

Schlafzimmer

5

Badezimmer

3

Separate WCs

1

Balkone

2

Terrassen

1

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Teppich, Parkett

Kamin

Ja

Gäste-WC

Ja

Käuferprovision

3,57 %

Beschreibung

Zum Frühjahr 2025 können wir Ihnen in gefragter Lage von Odenthal eine Ankaufmöglichkeit in Form eines gepflegten Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung offerieren.

Das zum Verkauf stehende Haus liegt im Ortsteil „Erberich“, also unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet. Das unmittelbare Umfeld besteht aus ansehnlichen Ein- und Zweifamilienhäusern - teils Alt- und Neubau- sowie kleinen Mehrfamilienhäusern

Die 1983 erstellte, freistehende Baustruktur beinhaltet die Hauptwohneinheit sowie eine Einlieger-Wohnung, die sich im Untergeschoss -ebenerdig zugänglich- befindet.

Aus unserer Sicht befindet sich die Ankaufsmöglichkeit in gutem und gepflegtem Zustand, weil der Verkäufer alle bisherigen Instandhaltungsmaßnahmen stets vollzogen hat und somit -der bei Gebrauchtimmobilen übliche- Modernisierungstau nicht vorliegt.

Die vorhandene Wohn-Nutzfläche von ca. 290 qm verteilt sich auf das Untergeschoss, das Erdgeschoss sowie das im Satteldach liegende Obergeschoss. Diese großzügige Gesamt-Fläche verteilt sich auf 6 Zimmer zzgl. diverser Nebenräume.

Flächen sind aber nicht nur Räumlichkeiten, sondern auch Balkon, Terrasse etc.

Neben der Garten-Terrasse, die am Wohnzimmerzugang angesetzt wurde, kann der Bewohner eine ebenfalls am Wohnzimmer angesetzte Balkonterrasse sowie eine Loggia im Obergeschoss zum Garten hin genießen, wobei unser Lieblingsplatz die Terrasse mit Weitblick auf Köln und Umgebung ist. Diese wunderbare Sitzgelegenheit ist auch direkt vom Garten aus zu betreten. Gartenliebhaber kommen aber auch nicht zu kurz. Das Haus verfügt über einen liebevoll angelegten Ziergarten, der den ganzen Tag in der Sonne liegt. Verschiedene Obstbäume sind vorhanden und garantieren ab August verschiedene Sorten von selbst gezogenen Äpfeln.

Die Immobilie macht schon bei dem Betreten des Grundstücks einen aufgeräumten Eindruck. Der Hauseingang ist auf der rechten Hausseite angesetzt und über einen gepflegten Vorgarten erreichbar.

Der geräumige Flur wirkt einladend und führt zu den vorhandenen Räumlichkeiten auf der EG-Ebene. Ein großes Wohnzimmer wirkt behaglich aufgrund des edlen Parkettbodens und wird durch die im Erker liegende Essecke vervollständigt. Große Fensterflächen von Süden und Norden lassen viel Licht in diesen wunderschönen Raum. Einer der zusätzlichen Zimmer befindet sich links neben dem Wohnzimmer. Gut geschnitten, hat es für viele Nutzungsmöglichkeiten Platz.

Die Wohn-Küche liegt zur Gartenseite hinaus und ist wohlbemessen.

Auch hier herrschen beste Lichtverhältnisse und der Blick in den Garten rundet den harmonischen Eindruck des Hauses nach oben hin ab. Der morgendliche Kaffee mit Blick in die Gartenlandschaft dürfte etwas Besonderes sein.

Die massive und ebenfalls mit bestem Holz belegte Haustreppe mündet in einer Empore die ebenfalls Möglichkeiten der Nutzung offeriert. Alles wirkt offen und luftig. Von hier aus gehen drei sehr schöne Zimmer ab. Alle zeitgemäß geschnitten und jedes für sich hinterlässt einen besonderen Eindruck. Teils durch Lichtverhältnisse, Aussicht oder Gemütlichkeit durch vorhandene Dachschrägen. Das Hauptbad sowie eine separate WC-Gelegenheit sind auf dieser Wohnebene vorhanden. Wir möchten bei dieser Gelegenheit auf einen nicht weiter ausgebauten Bereich im Dachstuhl hinweisen, der mit den notwendigen behördlichen Genehmigungen ein zusätzlicher Eye-Catcher werden könnte.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet im Untergeschoss drei Kellerbereiche zzgl. Hausanschlussraum sowie die Fläche der Einliegerwohnung. Die Einliegereinheit könnte jederzeit wieder über den Hausflur zugänglich gemacht werden.

Alles in allem ein repräsentatives Wohnhaus für den anspruchsvollen Käufer! Lassen Sie sich bei der Begehung des schönen Hauses u.a. von den Möglichkeiten einer zusätzlich vorhandenen, autarken Wohneinheit überzeugen.

Ausstattung

In enger Zusammenarbeit zwischen einem renommierten Architekturbüro und unserem jetzigen Auftraggeber wurde das Haus im Jahr 1983 mit ausgesuchten Baumaterialien geplant sowie massiv erbaut. Es wurde auf einem 857 qm großen, nördlich ausgerichteten Grundstück erstellt. Es ist nicht direkt ersichtlich, aber es wurde ein Kubus Wert von ca. 1.123 m³ verbaut.

Auch für heutige Baustrukturen ist dies ein hoher Wert. Da die Baustruktur keine herkömmliche „Kelleretage“ aufgrund der Geländeanpassung bereithält, ist diese Baumasse fast ausschließlich zur wohnlichen Nutzung verfügbar.

Gegründet wurde das Haus auf einem Streifen- bzw. Einzelfundament.

Die Außenmauern wurden aus Vollziegeln,- die Innenmauern aus herkömmlichen Ziegelmauerwerk erstellt. Alle Geschossdecken sind aus Stahlbeton gefertigt,- die Decke zum Spitzboden ist zusätzlich gedämmt worden. Näheres können Sie der Baubeschreibung entnehmen, die wir gerne übermitteln.

Die Außenflächen sind mit einer 8 cm Styropor-Außenwanddämmung versehen und mit einem Kalk-Anstrich (Heck-System) verputzt worden. Neben diesen Schutzmaßnahmen ist auch die wasserundurchlässige Keller-Betonwand auf der Nordseite sowie eine zusätzliche Drainage zu erwähnen, die aufgrund des leicht geneigten Geländes präventiv verbaut wurden.

Das Haus verfügt über ein Satteldach, das mit Betondachsteinen belegt wurde.

Es besteht lt. Eigentümer die Möglichkeit, die vorhandene Dachstruktur weiterhin auszubauen.

Eine Maßnahme, die mit den zuständigen Baubehörden vorab abzustimmen wäre.

Vorrausschauend wurden für diese Maßnahme notwendige Heizungsrohre und sonstige energetische Infrastruktur verlegt. Damit wäre auch die eine nachträgliche Einrichtung einer

zusätzlichen Küche im Südostzimmer gewährleistet.

Die Immobilie wird mit einer 2007 installierten Gasbrennwert Heizung beheizt, die ihre Heizleistung über herkömmliche Flachheizkörper an die Räume abgibt. Eine jährliche Wartung der Heizanlage ist nachweisbar.

Wir gehen davon aus, dass der zukünftige Hausbesitzer das Heizaggregat vor dem Hintergrund der zahlreichen Subventionen der Bundesregierung, auf ein modernes Niveau anheben wird, und gehen nicht näher auf die Heizwerte ein, die aber auch für heutige Zeiten überdurchschnittlich gut sind. Abgerundet wird die Heizleistung von einem im Wohnzimmer vorhandenen Kaminofen.

Im Sanitärbereich sind drei Bäder zu erwähnen (inkl. Einlieger-Whg.), die vor dem Hintergrund von Tageslichteinfluss, eine saubere und gepflegte Umgebung bieten. Ein zusätzliches separates WC gibt es im Obergeschoss. Die Ausstattungsverhältnisse der sanitären Räume sind auf den vorhandenen Fotos einsehbar.

Alle Bodenbeläge können als hochwertig angegeben werden. Im Erdgeschoss ist überwiegend Eichenparkett verlegt worden. Insgesamt gibt es einen Mix aus Parkett, Fliesen und Teppichbelag.

Alle Fenster Einheiten sind im Mahagoni-Holzrahmen integriert und weisen neben Doppelglasscheiben auch Rollläden aus.

Die Fußböden sind im ganzen Haus als „hochwertig“ zu bezeichnen und weisen im Wohnzimmer Eichenparkett,- sowie im restlichen Haus einen Mix aus Parkett, Fliesen und Teppichböden aus.

Das Haus verfügt über zwei Garageneinheiten, die über den Untergeschossflur hausintern zu betreten sind.

Mit größeren Investitionen nach dem Ankauf der Immobilie ist nicht zu rechnen, da die bisherigen Eigentümer routinemäßige Modernisierungen vollzogen haben.

Der Pflegezustand des Hauses kann als vorbildlich bezeichnet werden.

Daher ist unser Gesamteindruck der Immobilie absolut positiv.

Eine hohe Materialanmutung verbunden mit wunderbaren Lichtverhältnissen, passender Farbgebung und sehr viel Wohnraum in gefragter Lage zu Bergisch Gladbach und Leverkusen.

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

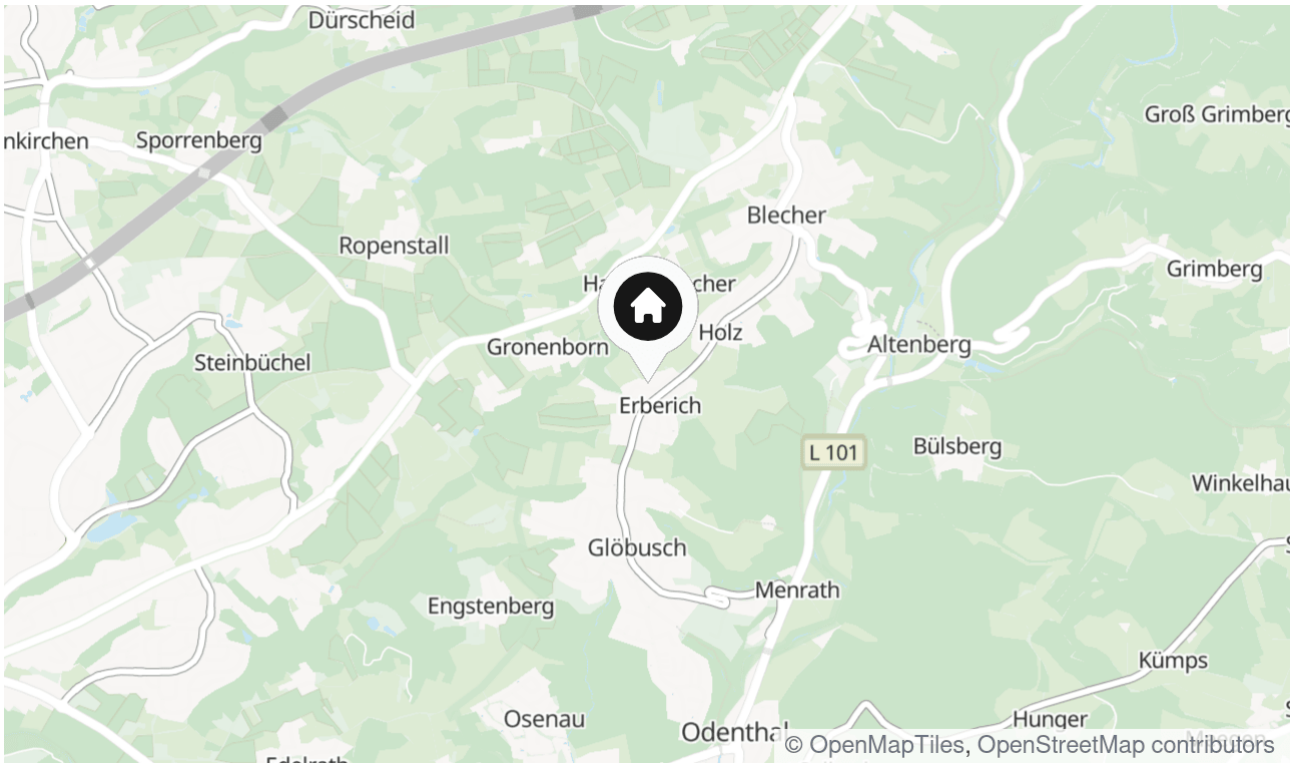
51519 Odenthal

Die idyllische Gemeinde Odenthal mit ihren kleinen Dörfern liegt im Bergischen Land, unmittelbar angrenzend an die Städte Köln und Leverkusen.

Dank der hervorragenden Anbindung an die Autobahnen A1 (4.5 KM) und A3 ist Odenthal insbesondere der Ortsteil „Erberich“ leicht erreichbar und bietet eine zentrale Lage. Erberich ist ein Ortsteil in Unterodenthal in der Gemeinde Odenthal im Rheinisch-Bergischen Kreis. Er liegt auf der Höhe an der Bergstraße, die von Odenthal nach Burscheid führt

Das angebotene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich wie schon gesagt, im Ortsteil „Erberich“, somit in unmittelbarer Nähe zu Leverkusen. In fußläufiger Entfernung finden Sie die Bushaltestelle "Odenthal Erberich". Von hier aus können Sie mit dem Bus bequem nach Leverkusen oder Bergisch Gladbach fahren.

Die Gemeinde Odenthal überzeugt nebenbei durch eine einzigartige Kombination aus ländlichem Flair und einem hohen Lebensstandard, der sowohl Komfort als auch Naherholung für die gesamte Familie bietet. Die Gemeinde verfügt über eine interessante Palette an Kinderbetreuungsangeboten, Grundschulen und einem Schulzentrum, das Realschule und Gymnasium umfasst und somit eine erstklassige Bildung für ihre Kinder gewährleistet. Die zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie die großzügigen Naturgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Das Vorhandensein vieler örtlicher Geschäfte und Unternehmen garantiert eine problemlose Versorgung des täglichen Bedarfs.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

01.01.2032

Endenergieverbrauch

77,2 kWh/(m²a)

Baujahr

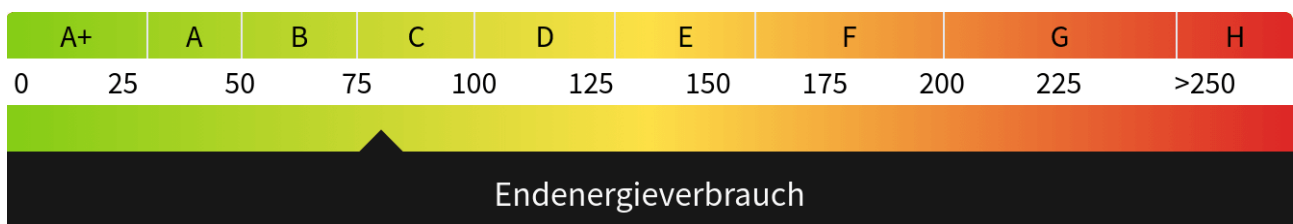
1983

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Seitenansicht Süd-West



Seitenansicht Süd-Ost



Eingang Einlieger



Gartenanlage



Wohnzimmer nach Süden



Wohnzimmer zum Garten hin



Essecke zur Südseite



Wohnzimmer-Terrasse zur Südseite



Küche zum Garten



Empore Obergeschoss



Raum im Obergeschoss



Raum im Obergeschoss



Raum im Obergeschoss

FOCUS BUSINESS



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

**DEINE IMMOBILIE
SORGENFREI VERKAUFEN**

Lass dich in einem kostenlosen Beratungstermin
über mein bewährtes Konzept informieren,
dass seit 35 Jahren in Bergisch Gladbach
viele zufriedene Verkäufer gefunden hat.
Schaue Bewertungen meiner Arbeit von anderen
Verkäufern an,
**Google oder
www.Makler-Empfehlung.de**
Vereinbare
telefonisch oder online einen Vor-Ort-Termin
oder lasse dich per Video-Call über mein
Vertriebs-Konzept informieren.
Immobilienverkaufen,
geht mit meiner Agentur in Bensberg
ganz unkompliziert!
Markus Geuenich



Immobilien 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

