

Exposé

Einfamilienhaus in Odenthal

Grüne Oase der Ruhe: Architektenhaus mit Blick ins Bergische Land



Objekt-Nr. **OM-280425**

Einfamilienhaus

Verkauf: **789.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Amling

51519 Odenthal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	799,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	240,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise, mit 2-schaligem Mauerwerk und Verklinkerung im Jahr 1977 errichtet, der Dachgeschossausbau erfolgte 1984.

Die Wohnfläche von 240 m² teilt sich wie folgt auf: Vom geräumige Eingangsbereich mit Gäste-WC erreichen Sie durch eine Tür den großzügigen Wohn-/Essbereich. Die lichte Raumhöhe im Wohnbereich von bis zu 5,00 m entfaltet ein tolles Raumgefühl. Durch die bodentiefen Fenster ist man der Natur sehr nahe. Der Wohn-/Essbereich verfügt insgesamt über 61 m². Die offene Küche, die sich nahtlos an den Essbereich anschließt, bietet mit Ihrer U-Form viel Platz für das Zusammenkochen und -leben.

Das Arbeitszimmer grenzt direkt an den Eingangsbereich.

Über einen Flur erreichen Sie vom Eingangsbereich das Schlaf- und Badezimmer sowie über eine elegante Stahl-Holztreppe das Dach- als auch das Untergeschoß.

Im 80 m² Dachgeschoss bietet der großzügige Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und einer lichten Raumhöhe von bis zu 3,60 m einen schönen Weitblick. Eine Diele, zwei Schlafzimmer sowie ein Duschbad ergänzen diesen Bereich.

Im Untergeschoß befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Duschbad mit Fenster. Im Keller befinden sich eine Sauna mit separater Dusche, eine Werkstatt, ein Vorratsraum, eine Waschküche, ein Weinkeller, ein Heizungsraum sowie ein Hobbyraum.

Das Wohnen in dieser Immobilie kann sehr flexibel gestaltet werden. Sie ist ideal für ein Zusammenleben von mehreren Generationen, für eine Großfamilie und könnte auch in zwei Wohnungen aufgeteilt werden.

Die, vom Wohnzimmer zugängliche, im nicht einsehbaren Vorgarten lädt schon beim ersten Sonnenschein ab April und im späten Herbst zum Verweilen ein. An heißen Tagen hingegen bieten die Nordterrasse, erreichbar vom Eßzimmer und der Garten mit seinem gewachsenen Baumbestand ein schattiges und luftiges Plätzchen an.

Ausstattung

Bauweise: Beton & Kalksandstein tragend, Perlitisolierung, vollständig verklankert

Bauart: Massivhaus mit Satteldach

Fußbodenheizung auf allen Stockwerken (jeder Raum einzeln steuerbar)

Heizung: Fußbodenheizung mit Niedertemperatur-Gastherme (2020)

Fenster größtenteils aus Holz-Aluminium-Verbund mit elektrisch betriebenen geschäumten Alu-Rollläden (2012)

Doppelverglasung, z.T. Dreifachverglasung,

Aluminiumeingangstür (2019)

Innentüren aus Massivholz vom Schreiner

Voll eingerichtete Nolte- Küche mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Ofen mit Glaskeramikkochfeld, Dunstabzugshaube mit Abluftbetrieb.

Internet: Glasfaser- und DSL-Anschluss: Bis zu 1.000 Mbit/s

Bäder baujahrtypisch (1977/1984)

Offener Kamin im Wohnzimmer

Hark-Kaminofen im OG-Studio (separates Zubehör)

Sauna

Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Garagentor

Offenes Gartenhaus mit Grillstelle und Stromanschluss

Baulicher Zustand: gut, Instandhaltung und Modernisierung wurden kontinuierlich durchgeführt.

Grundrisse: Erd-, Ober- und Untergeschoss

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Im April 2023 wurde ein formelles Gutachten der Immobilie erstellt als Basis für die Preisfindung.

Wenn Ihnen unsere Immobilie gefällt, schicken Sie uns bitte eine kurze Nachricht und wir melden uns bei Ihnen. Makleranfragen können leider nicht berücksichtigt werden.

Lage

Odenthal liegt im Westen des Rheinisch-Bergischen Kreises und verbindet das persönliche Miteinander einer ländlichen Gemeinde mit der guten Anbindung an großstädtische Infrastruktur.

Die hochwertige Immobilie liegt in ruhiger Lage in einer Sackgasse. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch Einfamilienhäuser in aufgelockerter, freistehender Bauweise.

Es handelt sich um eine gute, insbesondere bei Familien beliebte Wohnlage; Grundschule, Kindergärten und Sportvereine sind für Kinder gut und sicher erreichbar (1 km). In den, nicht weit entfernten Ortskernen von Odenthal, Schleibusch und Burscheid sind alle Schulformen vorhanden (< 7 km). Dort gibt es auch ein reichhaltiges Einkaufsangebot, sowie Ärzte, Physiotherapeuten und Apotheken.

Mit Bussen sind die Zentren von Bergisch Gladbach und Leverkusen gut erreichbar. Dort gibt es S-Bahn und Regionalbahnanschlüsse. Weiterhin gibt es einen Direktbus nach Köln-Zentrum.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A 1 ist rd. 5 km entfernt.

Markierte Wanderwege erschließen die herrliche Landschaft mit ihren Ausflugszielen (z.B. Altenberg, Märchenwald). Mehrere Reithöfe sind in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ostansicht mit Eingang

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Südterrasse



Essbereich mit Nordterrasse

Exposé - Galerie



Küche

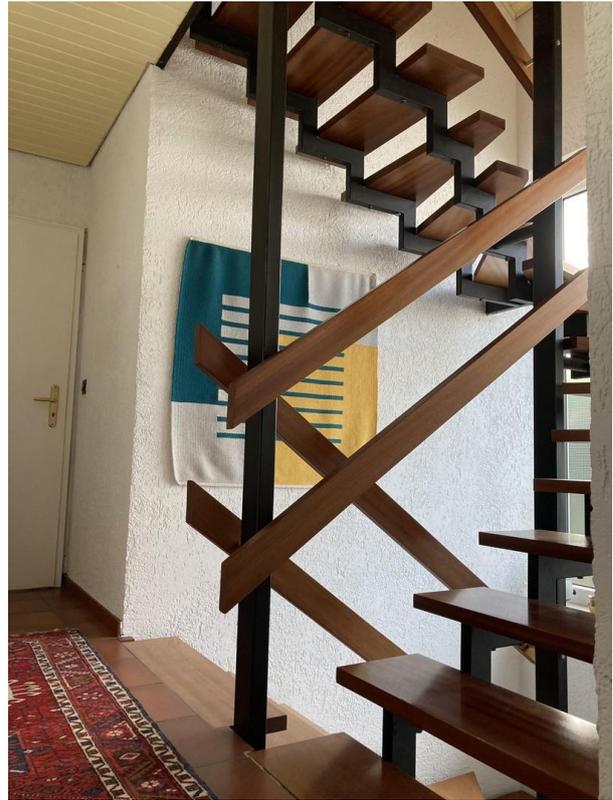


Schlafzimmer im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Gäste-WC Provence



Treppenhaus



Studio im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 im Obergeschoss



Schlafzimmer 2 im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bad im Obergeschoss



Schlafzimmer im Untergeschoss

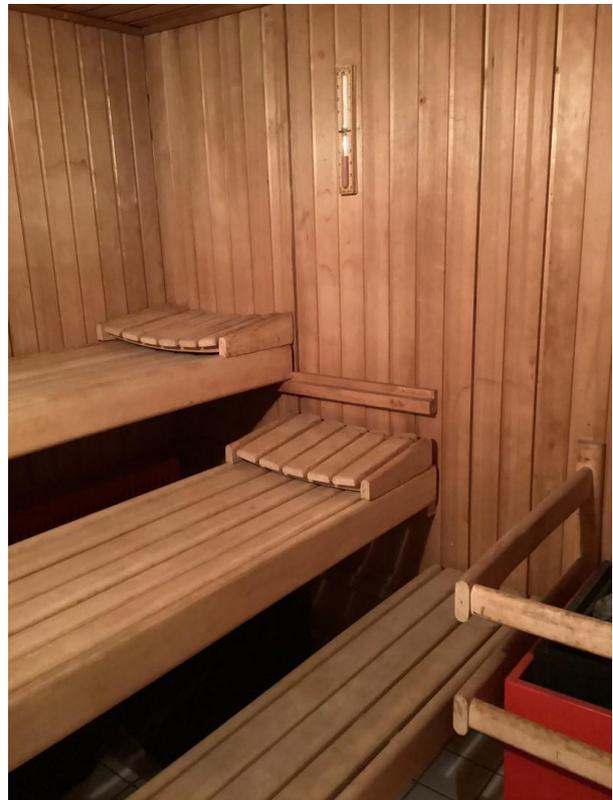
Exposé - Galerie



Viessmann-Heizung



Sauna mit Ruheraum



Sauna

Exposé - Galerie



Dusche für Sauna



Werkstatt

Exposé - Galerie



Südansicht mit Terrasse



Südterrasse



Westansicht

Exposé - Galerie



Nordansicht mit Terrasse



Gartenhaus mit Grill

Exposé - Galerie



Garten mit Doppelgarage



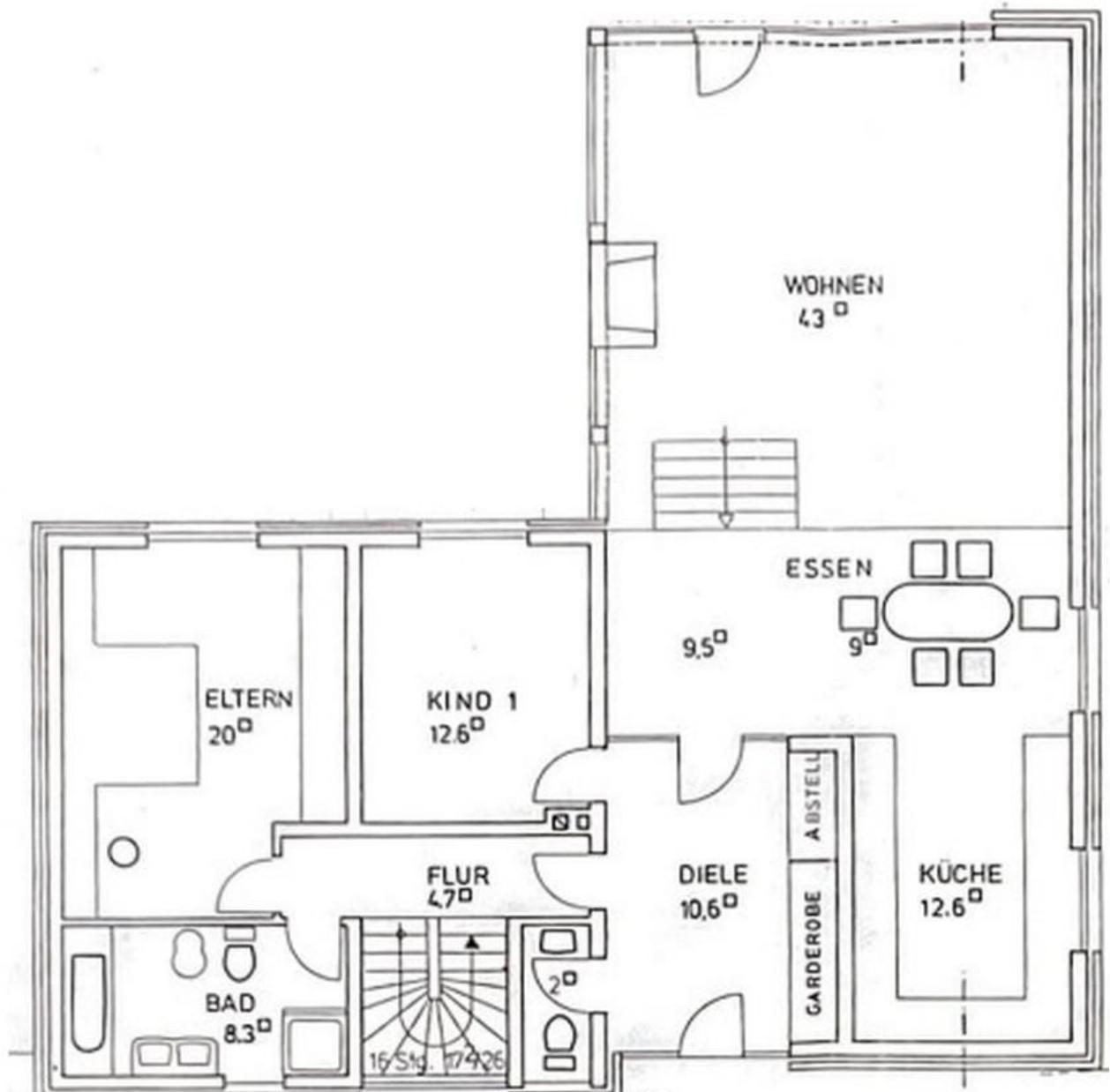
Vorgarten

Exposé - Galerie



Blick ins LSG

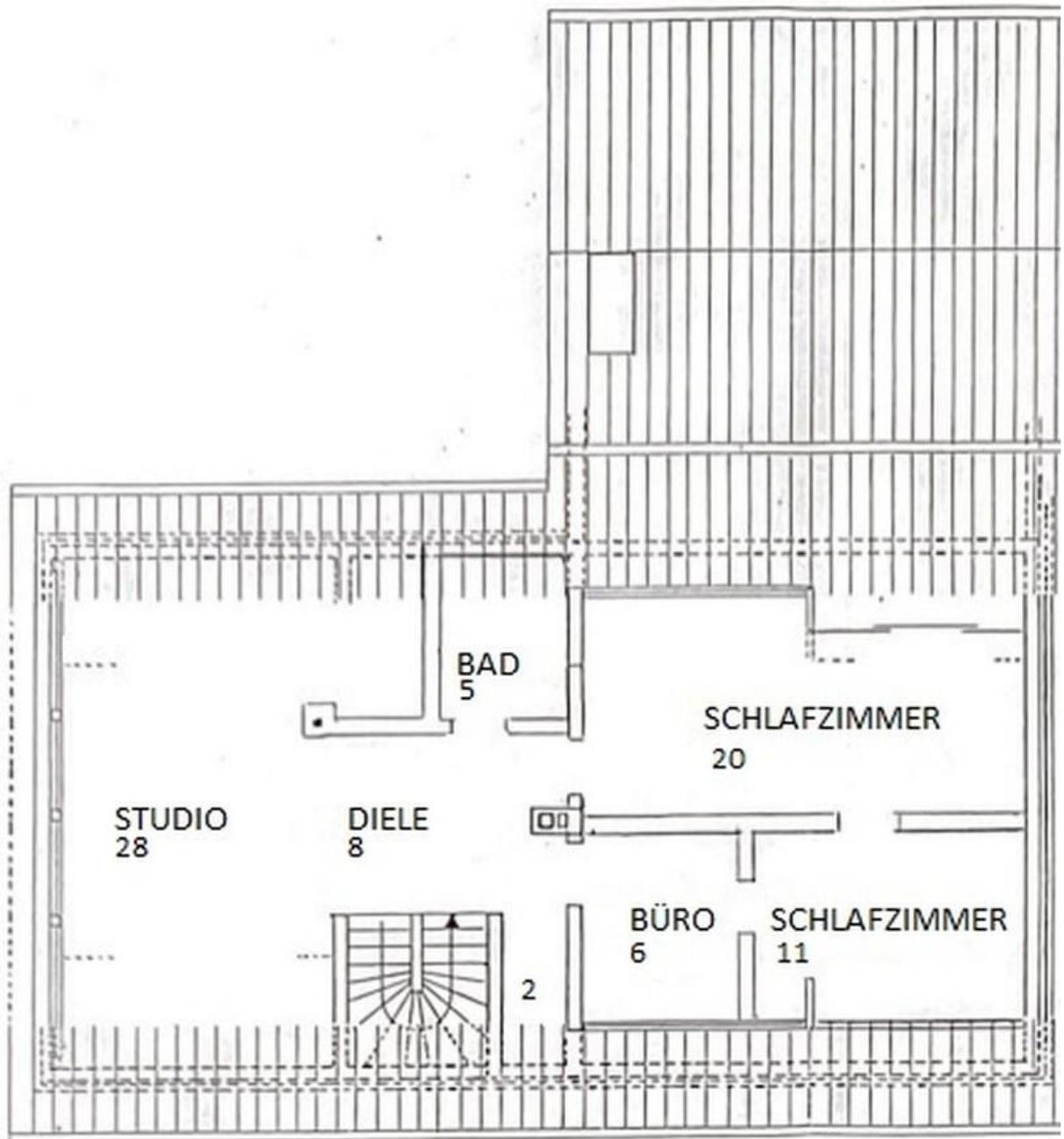
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Erdgeschoss

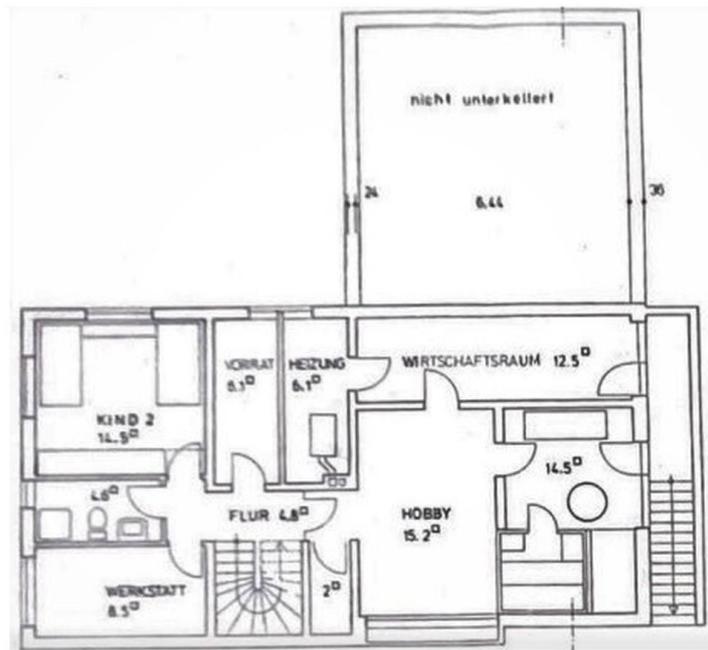
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Untergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

20. Juli 2022

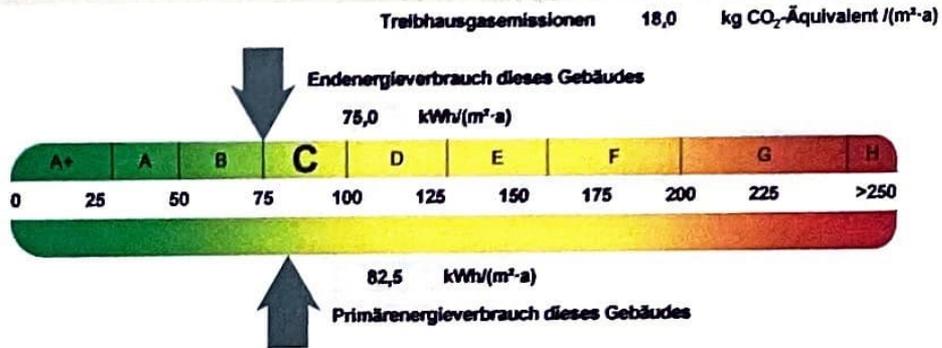
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2023-004499587

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

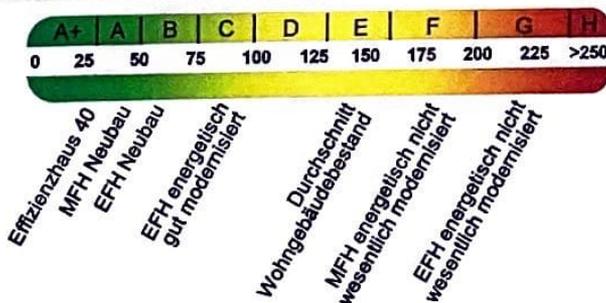
75,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum ¹		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.09.2018	31.08.2022	Erdgas LL	1,10	61536	11076	50460	1,21

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus