

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Odenthal

**Provisionsfrei!! Exklusive Doppelhaushälfte in Odenthal-Scheuren**



Objekt-Nr. OM-409398

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Giesen

Nothauser Feld 1a  
51519 Odenthal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	504,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	147,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte wurde 2023 auf einem 504qm großen und ebenen Grundstück erbaut. Im Erdgeschoss betreten sie durch den großzügigen, hellen Flur das Haus. Von hier gelangen sie in den offenen Wohn-/Essbereich sowie in die wunderschöne Echtholz Landhausküche. Eine große Schiebetür führt sie in den ebenen Garten mit unverbauten Blick auf Wiesen, Wald und Felder. Der perfekte Ort um im Sommer den Sonnenuntergang zu bewundern!

Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich eine Abstellkammer, ein Büro, ein vollwertiges Duschbad und der HWR mit direktem Zugang zur Garage.

Über die Eichenholz Treppe gelangen sie ins OG. Dort befinden sich 2 große Kinderzimmer, das Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und ein großzügiges Badezimmer, mit XL Badewanne, begehbahrer Dusche, Toilette und 2 Waschbecken.

Ein Speicher über dem Badezimmer und Kinderzimmer bietet ihnen noch zusätzlichen Stauraum.

Im gesamten Haus wurde hochwertiges Eichenholzparkett und in den Badezimmern Fliesen verlegt.

Alle Fenster im Haus sind 3-fach verglast und mit elektrischen Rollläden versehen. Die Steuerung der Rollläden sowie der Außenbeleuchtung erfolgt über eine Homematic Steuerung.

Die überlange Garage mit 22qm und elektrischen Rollläden bietet ausreichend Platz für ein Auto und eine kleine Werkstatt. Vor dem Haus befinden sich 3 weitere Parkplätze.

Im ganzen Haus ist Fußbodenheizung verlegt und geheizt wird mit einer Wärmepumpe. Eine PV Anlage rundet den energetischen Stand des Hauses ab.

## Ausstattung

Energieeffizienzklasse A (KfW 55)

Hochwertige Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse angrenzend ans Landschaftsschutzgebiet. Eine Grundschule, Kindergarten und Tagesmütter sind in unmittelbarer Nähe. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Zu den Autobahnen A1/A3/A4 benötigen sie jeweils ca. 15 Minuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Essbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Frontansicht Haustüre

# Exposé - Galerie



Seitenansicht mit Garage



Rückansicht Schiebetür



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Küche mit Tresen



Treppenaufgang



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



### Kinderzimmer 1



Badezimmer OG



# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



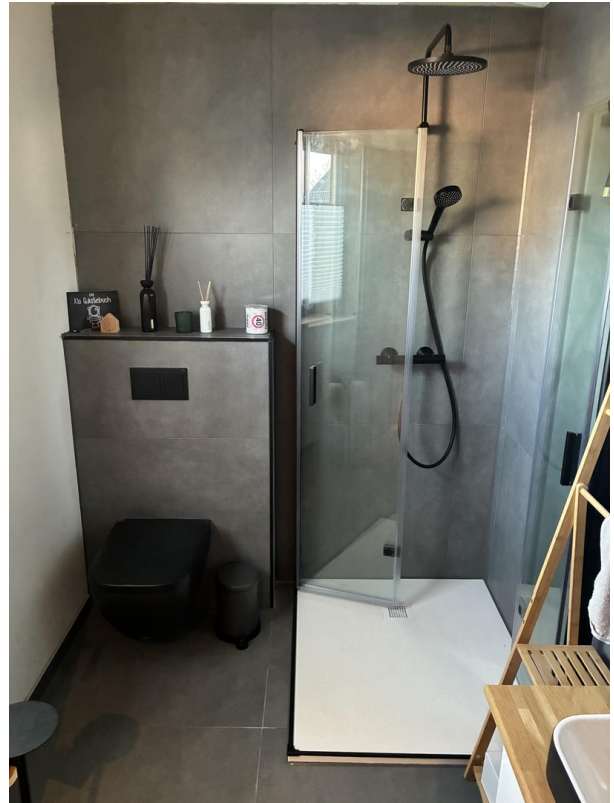
Flur UG



# Exposé - Galerie



Badezimmer UG

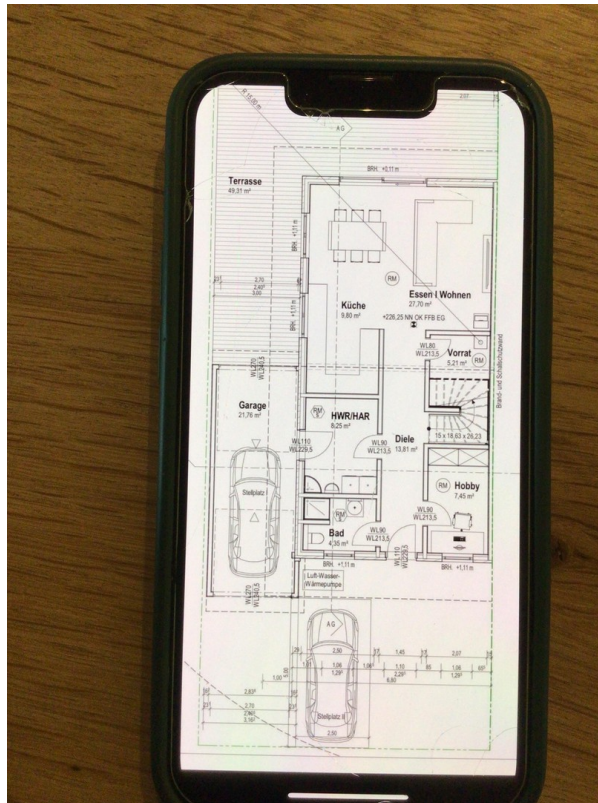


Badezimmer UG

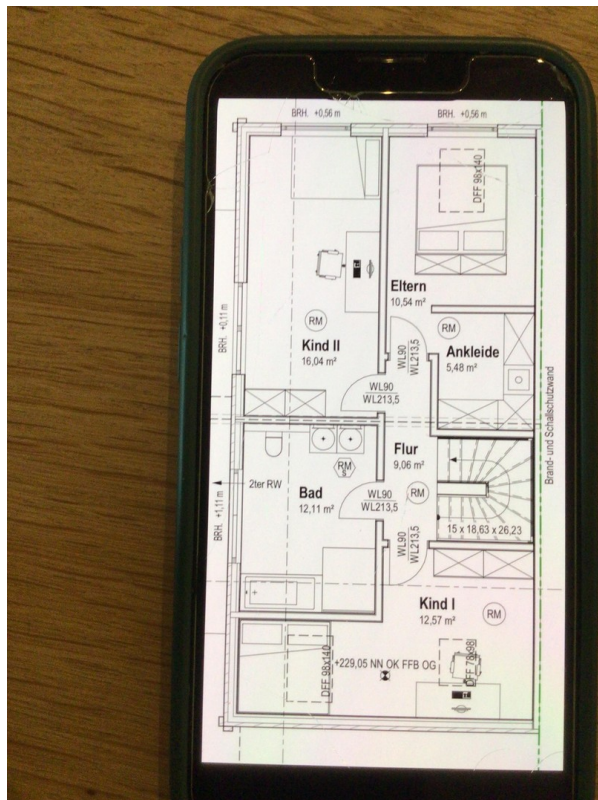


HWR

# Exposé - Galerie



Grundriss UG



Grundriss OG