

# Exposé

## Einfamilienhaus in Odenthal

### Wohnen im Grünen im Herzen von Odenthal



Objekt-Nr. OM-441725

### Einfamilienhaus

Verkauf: **420.000 €**

51519 Odenthal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	862,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses 5-Zimmer-Einfamilienhaus in ruhiger, zentraler Lage in Odenthal bietet alles für den familienfreundlichen Alltag: ein grosses Wohnzimmer, ein Esszimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC. Der vollausgebaute Speicher kann als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Der gefliesste Keller bietet 65m<sup>2</sup> Platz.

Das Haus steht leer, ist gepflegt und lädt sofort zum Einzug ein – bei der Wärmedämmung besteht Modernisierungspotenzial.

Der große Garten (mit Grundwasserpumpe für die Bewässerung) und die Terrasse auf zwei Ebenen laden zum Grillen und Entspannen ein. Zusätzlich zur Gaszentralheizung sorgt ein beheizbarer Kaminofen im Wohnzimmer für gemütliche Abende. Das Holz hierfür lagern Sie bequem in und hinter der Garage.

Aktuelle Ausstattung und Renovierungen:

- Gaszentralheizung (2002)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (1989/90)
- Neues Dach mit Dämmung (2006)
- Ausgebauter Speicher als potenzieller Wohnraum
- Aluminium-Haustür RC2 (2024)

Eine Doppelgarage bietet Stellplätze für 2 Autos plus einen Stellplatz davor – ideal für Familien mit mehreren Fahrzeugen.

## Ausstattung

Exposé mit Bedarfsausweis auf Anfrage – wir freuen uns auf Ihre Nachricht für eine Besichtigung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Direkt im Herzen von Odenthal, alles fußläufig in 1 km Radius erreichbar: Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Kindergarten und Schulen. Perfekt für Familien.

Wichtiger Hinweis: Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück (Erzbistum Köln).

Es bestehen zwei Optionen:

Option 1 - Übernahme des bestehenden Erbpachtvertrags mit einer Laufzeit bis 2060

Erbpacht bei Eigennutzung: EUR 1.820,74 pro Jahr (per 01.01.2026)

Erbpacht bei Vermietung: EUR 2.275,92 pro Jahr (per 01.01.2026)

Option 2 - Abschluss eines neuen Erbpachtvertrags mit einer Laufzeit von 99 Jahren

Erbpacht bei Eigennutzung: EUR 4.197,94 pro Jahr

Erbpacht bei Vermietung: EUR 5.247,43 pro Jahr

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	281,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Aussenansicht von der Strasse

# Exposé - Galerie



Rückseite mit Haustüre



Rückseite mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Seitenansicht mit Terrasse



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche



Wohnzimmer (Sicht zur Strasse)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (von der Strasse)



EG Flur mit Treppe

# Exposé - Galerie



Haustüre mit Gäste WC



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche im Badezimmer



Badewanne im Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



1. OG mit Speichertreppe

# Exposé - Galerie



Speicher (Sicht zu Strasse)



Speicher (von der Strasse)

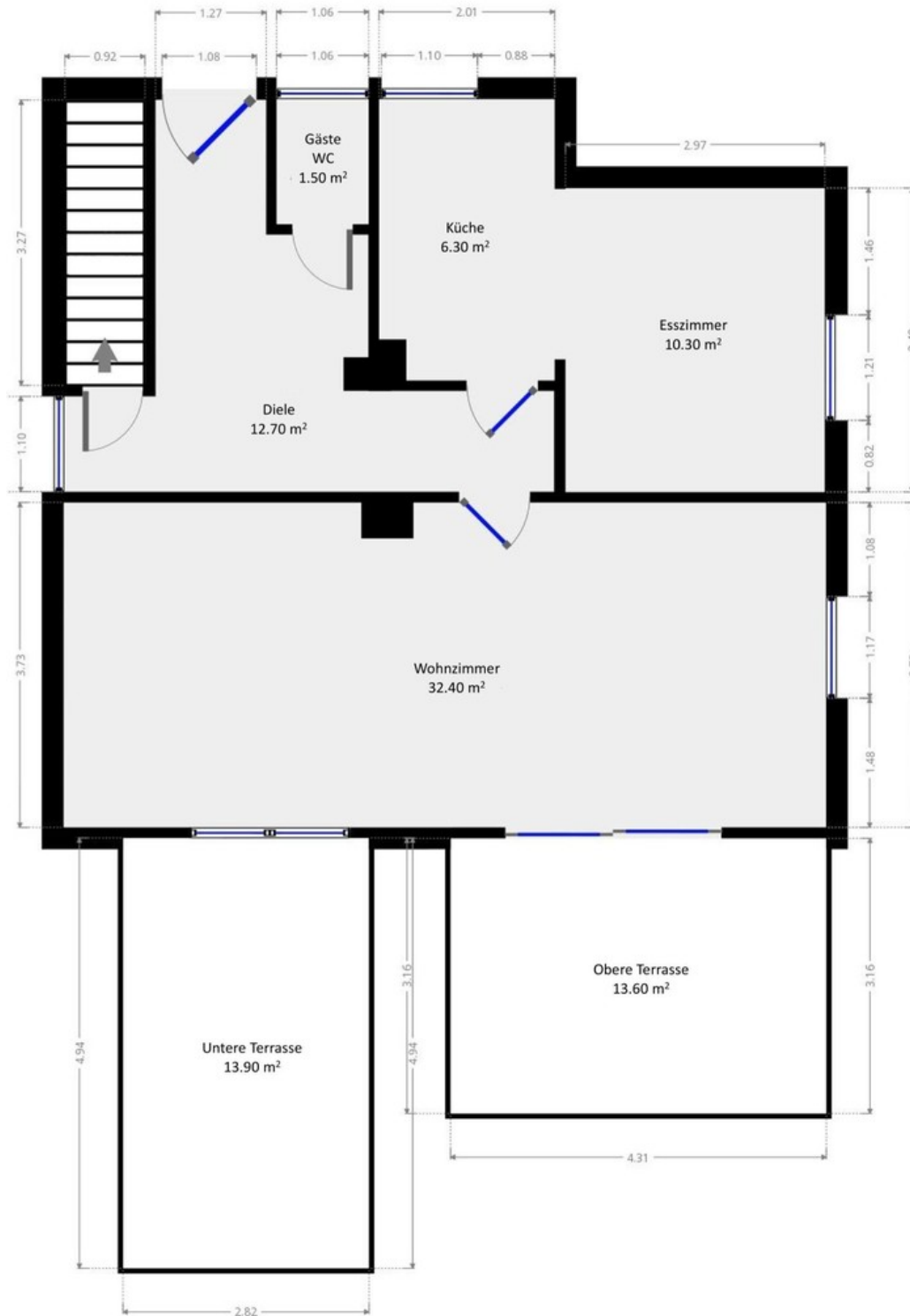
# Exposé - Galerie



Speicherschränke Rückseite

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

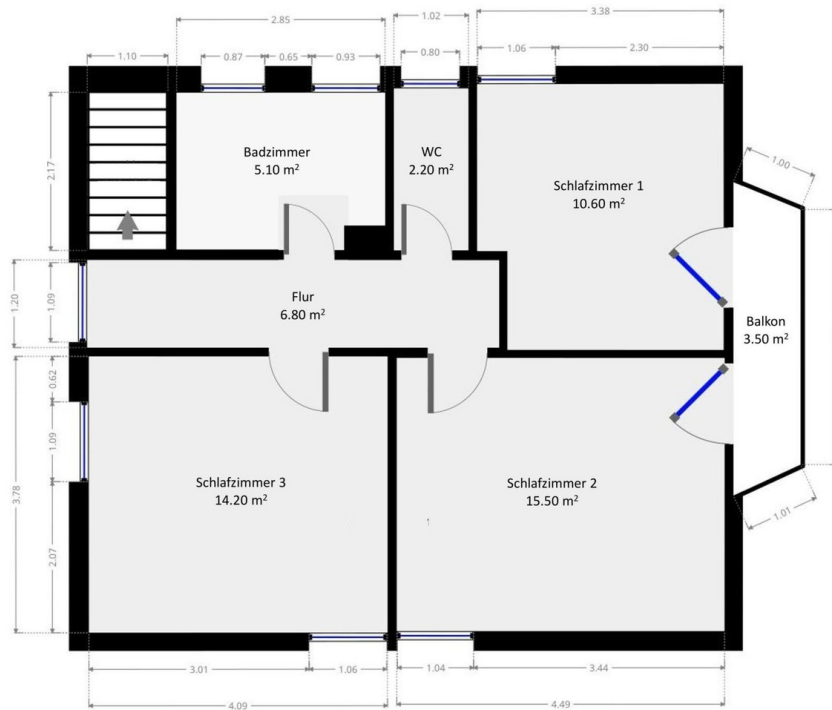
## Keller



Keller

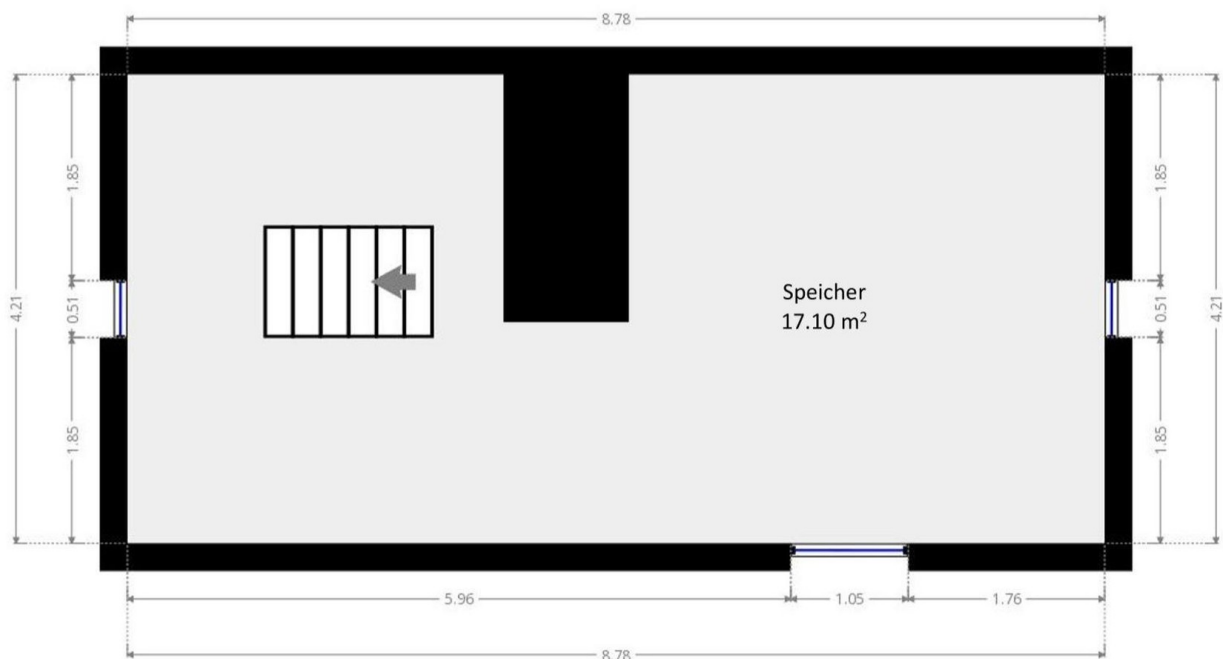
# Exposé - Grundrisse

## Erster Stock



Erster Stock

## Dachgeschoss



Speicher