

# Exposé

## Villa in Odenthal

### Exklusive Landhausvilla (Baujahr 2024) mit Pool und modernster Ausstattung nahe Köln



Objekt-Nr. OM-445382

**Villa**

Verkauf: **1.670.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr S. Frey

51519 Odenthal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	891,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	355,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

STILVOLLE FAMILIENRESIDENZ MIT HÖCHSTER PRIVATSPHÄRE IN RUHIGER SACKGASSENLAGE IM GRÜNEN NAHE KÖLN

Diese 2024 fertiggestellte Landhausvilla vereint zeitloses Design mit technischer Perfektion. Das Anwesen befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, sofort und ohne jeglichen Renovierungsaufwand auf höchstem Niveau einzuziehen.

### ARCHITEKTUR UND BAUWEISE

Dieses exklusive Einfamilienhaus im klassischen Landhausstil wurde in solider Massivbauweise errichtet und erfüllt mit Energieeffizienzklasse A+ modernste Standards. Auf 355 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 900 m<sup>2</sup> Grundstück erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit 10 Zimmern. Klassische Stuckelemente setzen geschmackvolle Akzente. Es lassen sich mit geringem Aufwand nicht nur weitere Zimmer schaffen, sondern auch problemlos ein Fahrstuhl nachrüsten.

### ERDGESCHOSS – GROSSZÜGIGKEIT UND WOHNKOMFORT

Der repräsentative Eingangsbereich mit offener Galerie führt in den 90 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Kochbereich. Ausgestattet mit einem dreiseitigen Designer-Kamin und einer High-End-Küche, bildet dieser Raum das Herzstück der Villa. Ein separates Fernsehzimmer, ein Gästezimmer mit Gästebad sowie praktische Hauswirtschafts- und Abstellräume runden das exklusive Wohnerlebnis im Erdgeschoss ab. Die gesamte Haustechnik ist über ein KNX-Smart-Home-System steuerbar.

### OBERGESCHOSS – PRIVATE RÜCKZUGSORTE

Das Master-Schlafzimmer bildet zusammen mit dem luxuriösen En-Suite-Bad (KLAFS-Sauna/Elektrokamin) und dem angrenzenden Ankleidezimmer einen privaten Rückzugsbereich. Zwei weitere Zimmer mit eigenem Bad sowie ein voll ausgestattetes Home-Gym vervollständigen diese Etage.

### DACHGESCHOSS – FLEXIBILITÄT UND AUSBAUPOTENZIAL

Das ausgebaute Dachstudio bietet zwei vielseitig nutzbare Räume (ideal als Büro/Gäste), einen Flur sowie ca. 80 m<sup>2</sup> Staufläche. Optionen für weiteren Wohnraum oder ein zusätzliches Bad sind jederzeit problemlos gegeben.

### GARTEN UND AUSSENBEREICH – PRIVATSPHÄRE PUR

Schon beim Betreten des Grundstücks empfängt Sie ein automatisches Zufahrtstor, das Komfort und Privatsphäre gewährleistet. Der vordere Bereich des Grundstückes verfügt über ein Doppelcarport und vier weitere Stellplätze. Ein absolutes Highlight ist der beheizbare 7m x 4m Außenpool, ergänzt durch eine geschützte Pergola und ein Gartenhaus im Landhausstil – Ihr privater Rückzugsort für Erholung und gesellige Stunden.

## Ausstattung

### ALLGEMEIN UND BAUWEISE

Neuwertige Luxus-Landhausvilla (Baujahr 2024) – stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau mit sehr hoher Energieeffizienz (Klasse A+) und modernster Heiztechnik

Großzügige 355 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 10 Zimmern auf ca. 900 m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger Sackgassenlage

Architektonisch integrierter Stauraum: Insgesamt 21 laufende Meter wandbündig eingefasste Einbauschränke mit Kasettentüren unterstreichen den eleganten Charakter der Villa

Hochwertige Materialien im gesamten Haus: Corian®-Bäder, italienische Fliesen, Hansgrohe-Armaturen in Goldoptik, Nussbaum-Elemente von TEAM7, KLAFS Sauna, Landhausdielen im dunklen Eichenparkett, Deckenstuckleisten und stilvoller Stuck sowie Altberliner Sockelleisten

## KÜCHE UND HAUSWIRTSCHAFT

- Offene Designküche von next125 mit grifflosen Mattglasfronten
- Aktuellsten Miele-Einbaugeräte mit extra großen Pizza-Backofen
- Warme Holzelemente von der Firma TEAM 7 inklusive Sitztheke
- Separate Hauswirtschaftsküche mit Vorratsbereich
- Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken

## BÄDER, WELLNESS, FITNESS

- Drei hochwertige Badezimmer
- Corian®-Badewanne und Waschtische
- Walk-in-Duschen mit Regenpaneel
- Unterputz-Designarmaturen in Goldoptik der Firma Hansgrohe
- Großes En-Suite-Bad mit Sauna der Firma KLAFS (Nussbaum)
- Integrierter Elektro-Einbau-Kamin mit echten Flammeneffekt
- Voll ausgestatteter Fitnessraum mit Peloton-Laufband, Peloton-Fahrrad, großer Fitnesssturm mit zahlreichen Gewichten, große Wandspiegel sowie ein Fernseher zur Nutzung digitaler Trainingsprogramme wie Bodypump, Yoga oder anderer Online-Workouts

## SCHLAFEN UND ANKLEIDE

- Elterntrakt mit großer, begehbarer Ankleide inkl. Einbauschränken
- 3 großzügige (Kinder) Zimmer + separates Gästezimmer im EG
- Ausgebautes Dachstudio mit zwei weiteren Räumen für Gäste/Büro

## TECHNIK, LICHT UND SICHERHEIT

- Alarmanlage mit Kameraüberwachung und Fernsteuerung
- Smart-Home-System (KNX) für gesamte Haustechnik
- Video-Gegensprechanlage
- Hochwertiges Lichtkonzept mit LED-Spots, Wand- und Deckenleuchten

## AUßENBEREICH UND GARTEN

- Komplett eingefriedetes Grundstück mit Sichtschutzbepflanzung
- Am Ende einer Sackgasse gelegen
- Elektrisches Eingangstor und große gepflasterte Zufahrt
- Doppelcarport mit 11 kW Wallbox und vier weiteren Stellplätzen
- Beheizbarer Außenpool (7x4 Meter)
- Großzügige Terrasse mit Vorbereitung für Außenküche
- Pergola mit Seitenrollo
- Großes Gartenhaus im Landhausstil

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

Eine bezugsfertige Traumimmobilie für höchste Ansprüche – modern, exklusiv und in bester Lage. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Angebot.

Bei ernsthaftem Interesse bitten wir um eine erste Kontaktaufnahme über das Kontaktformular unter Angabe Ihres vollständigen Namens sowie Ihrer Telefonnummer. Wir melden uns zeitnah für ein kurzes, persönliches Telefonat bei Ihnen, um das Objekt im Detail vorzustellen und Ihre Fragen zu beantworten. Im Anschluss vereinbaren wir bei gegenseitigem Interesse einen individuellen Besichtigungstermin. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen ausschließlich nach diesem Vorgespräch sowie unter Vorlage eines Kapital- oder Finanzierungsnachweises durchführen. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht und darauf, Ihnen dieses besondere Objekt vorstellen zu dürfen.

**Lage**

EXZELLENTER WOHNLAGEN: ZWISCHEN METROPOLEN UND RUHEOASE

Eingebettet in die grüne Landschaft von Odenthal, in exzellenter Nachbarschaft zu Köln, Leverkusen und Bergisch Gladbach, befindet sich diese außergewöhnliche Villa im klassischen Landhausstil.

Die Lage am Ende einer ruhigen Sackgasse sorgt für ein außergewöhnlich hohes Maß an Privatsphäre, Ruhe und Sicherheit. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grundstücken, gepflegten Einfamilienhäusern und viel Natur – ein idealer Rückzugsort für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung genießen möchten.

Die Innenstadt von Bergisch Gladbach sowie die nächste S-Bahn-Station erreichen Sie in nur etwa acht Minuten mit dem Auto. Von dort gelangen Sie direkt zum Kölner Hauptbahnhof sowie ohne Umsteigen zum Flughafen Düsseldorf. Leverkusen-Schlebusch liegt rund zehn Minuten entfernt, Köln-Dellbrück etwa 15 Minuten, der Flughafen Köln-Bonn ist in 25 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich nur rund 150 Meter vom Haus entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kinderärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege, Schwimmbäder, Tennisplätze, Golfplätze und Reitställe sowie vielfältige Gastronomie.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,76 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Großzügiger Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Luxuriöse Designerküche



Repräsentatives Entrée

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Elegantes Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Stilvolles Gäste-Bad



Utility-Room

# Exposé - Galerie



Repräsentative Galerie



Großzügige Ankleide-Suite

# Exposé - Galerie



En-Suite-Bad mit Kamin



En-Suite-Bad mit Kamin

# Exposé - Galerie



En-Suite-Bad mit Kamin



Hochwertige KLAFS-Sauna

# Exposé - Galerie



Privates Home-Gym



Privates Home-Gym

# Exposé - Galerie



Exklusives Dachstudio



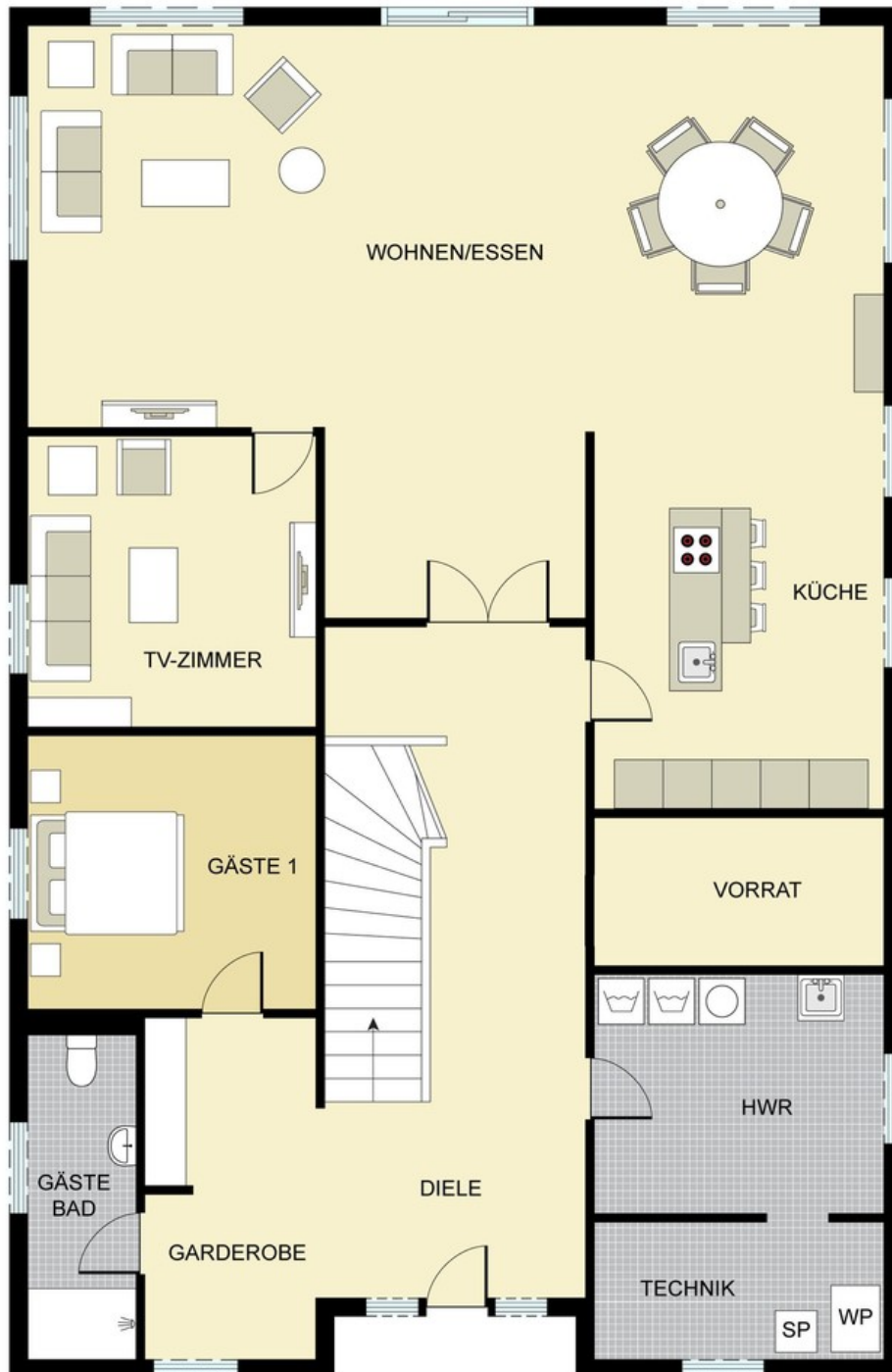
Garten-Oase mit Pool

# Exposé - Galerie



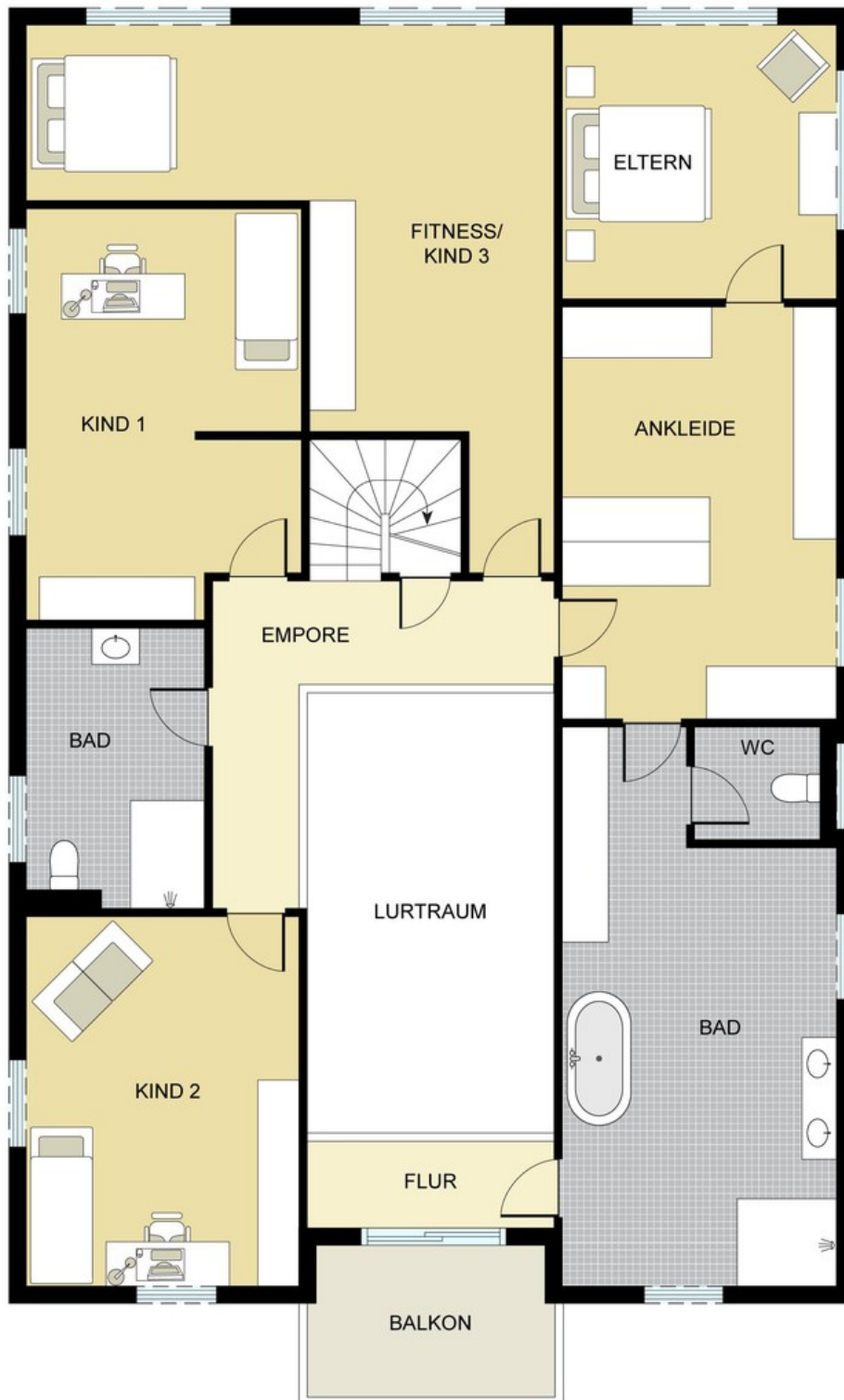
Stilvolle Pergola

# Exposé - Grundrisse



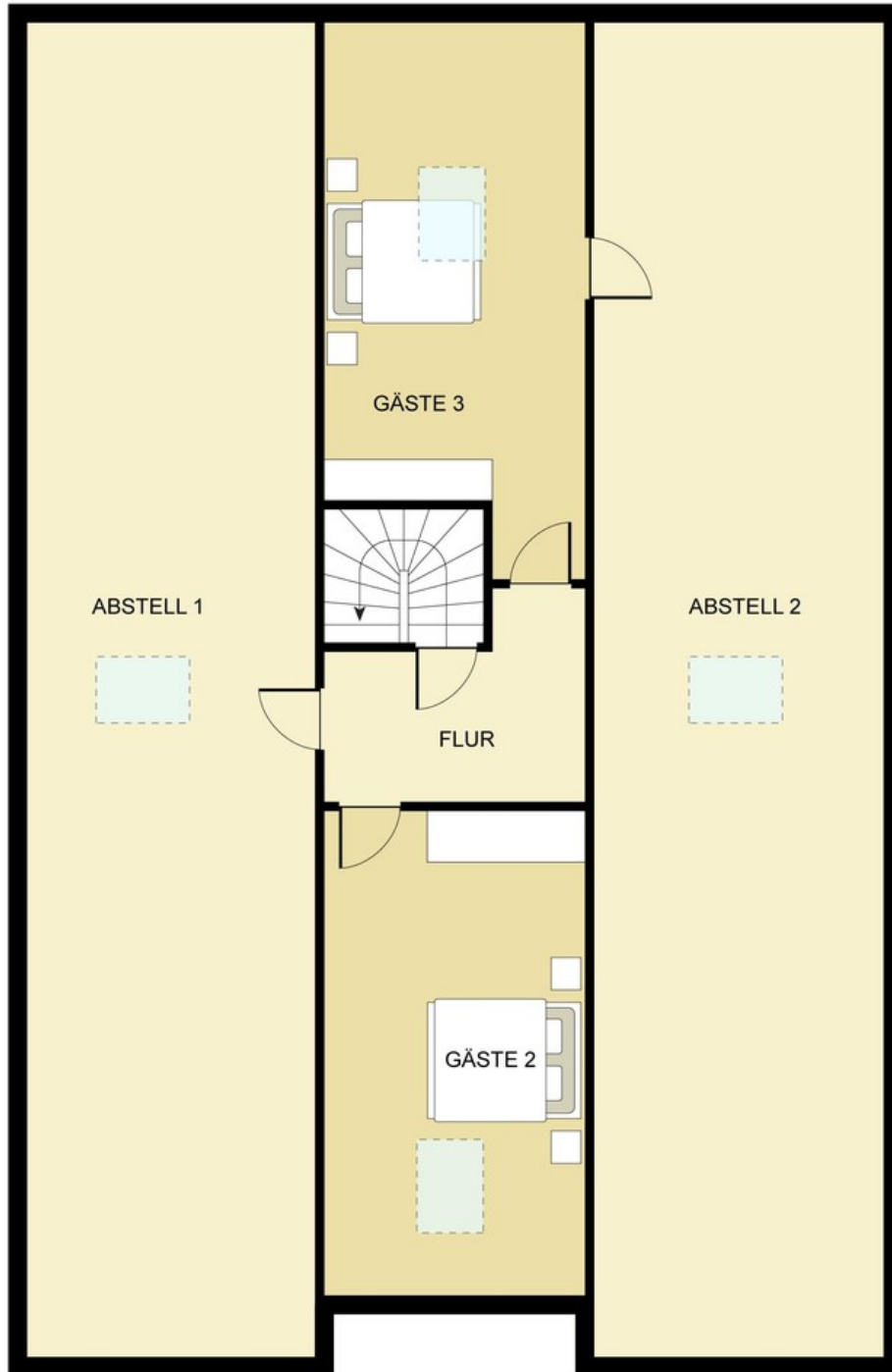
Grundriss\_Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_Dachgeschoss