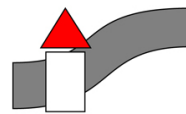


NEU in Odenthal: Für Liebhaber einer besonderen Architektur in traumhafter Waldrandlage



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66377-9151

Wohnfläche 299 m²

Objektbeschreibung

Wenn Sie hohe Ansprüche stellen, ruhig, exklusiv und repräsentativ wohnen möchten, dann haben Sie hier Ihr neues Wohndomizil gefunden. Bei dieser imposanten und besonderen Immobilie handelt es sich um ein mit 299 m² reiner Wohnfläche zzgl. Terrasse, Freisitz, Balkon und Saunabereich sehr großzügiges Einfamilienhaus, welches 1969 errichtet wurde. Begeistern wird Sie das Flächenangebot, die Großzügigkeit und die Lage direkt am Wald. All das vereint sich als gelungene Symbiose aus Licht, Natur und Exklusivität. Dieses großzügige Einfamilienhaus besticht durch seine einzigartige, offene Bauweise und die beeindruckende Architektur, die großzügiges Wohnen mit einer harmonischen Verbindung zur Natur kombiniert. Die einladende Eingangshalle empfängt Sie mit großzügigem Raumgefühl und führt Sie in den inneren Bereich des Hauses. Von hier aus sehen Sie den imposanten Wohnbereich mit der einzigartigen Raumentwicklung. Hohe Giebeldecken lassen das Licht in voller Pracht einströmen und eröffnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende und zu jeder Jahreszeit faszinierende Natur. Ein Highlight des Wohnbereichs ist die massive, leicht geschwungene Treppe, die nicht nur funktional, sondern auch ein architektonisches Kunstwerk ist. Sie führt zu den unteren Ebenen, auf denen sich das großzügige Esszimmer, die Küche mit dem direkten Zugang zur Terrasse, der Gästebereich mit einem kleinen Bad sowie weitere Nutzräume, wie Vorrats-, Werkraum, Partykeller befinden. Der Schlaftrakt als ruhiger Rückzugsort befindet sich im Erdgeschoss, wo Privatsphäre und Ruhe garantiert sind. Er umfasst vier gemütliche Zimmer, die funktional und zugleich ästhetisch aufeinander abgestimmt sind sowie ein Badezimmer. Das Bad beinhaltet eine große Badewanne, eine Dusche, ein WC und Bidet, zwei Waschtische mit einer eleganten Granitplatte und einen großen Spiegel. Im Haus finden Sie insgesamt zwei Badezimmer, zwei Gäste-WCs sowie eine weitere Waschgelegenheit in dem Gästebereich. Besonders hervorzuheben ist der besonders ruhige und zum Süden ausgerichtete Terrassenbereich. Dieser ist sowohl über das Wohnzimmer als auch durch die Küche erreichbar. Hier können Sie ungestört die Sonne genießen und gleichzeitig die friedliche Waldaussicht in vollen Zügen erleben. Der Garten, der das Haus umgibt, harmonisiert perfekt mit der Natur und bietet zahlreiche Möglichkeiten für entspannende Momente im Freien. Bedingt durch die Hanglage wurde das Grundstück mit Bruchsteinabmauerungen terrassenförmig angelegt. Es liegt in Süd-West Ausrichtung. Ein Außenpool mit Maßen 4 m x 10 m bietet eine Möglichkeit einer sportlichen Betätigung. Erwähnenswert ist der Platz für Ihren Fuhrpark. Direkt vor dem Haus stehen Ihnen und Ihren Besuchern mehrere Parkplätze sowie eine übergroße Garage (ca. 34 m²) mit begehbarem Dachboden zur Verfügung. FAZIT: Dieses Haus bietet nicht nur ein Zuhause, sondern ein wahres Lebensgefühl. Die offene Bauweise verleiht dem Raum eine außergewöhnliche Weite und Leichtigkeit □ hier wird Wohnen zu einem Erlebnis. Bei der Begehung des Hauses werden Sie sicherlich von der durchdachten Raumaufteilung begeistert sein.

Lage

Nicht nur die Immobilie, sondern auch die Wohnlage ist ein absolutes Unikat. Das Einfamilienhaus liegt in einer Sackgasse in einer ruhigen und gefragten Wohnlage im Ortsteil Blecher. Die Nachbarschaft ist geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern mit großen Gärten. Odenthal-Blecher bietet Ihnen viele Vorteile: Fußläufig sind Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Bäckerei, Apotheke, Reinigung, Metzger, Optiker, Eisdieler, Friseur und Arztpraxen) zu erreichen. Eine sehr gute Verkehrsanbindung auch an die Autobahn A 1 ist gegeben. Darüber hinaus gibt es weitere Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Odenthal sowie in Burscheid, welche mit dem Bus oder mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar sind. In Odenthal sind ein Gymnasium und eine Realschule vorhanden. Es bestehen zudem gute Busanbindungen nach Bergisch Gladbach und Leverkusen. In Blecher befinden sich zwei Kindergärten und eine Grundschule. In Odenthal profitiert man von den Vorzügen des Bergischen Landes mit all seiner landschaftlichen Schönheit und Einzigartigkeit. Bei erholsamen Spaziergängen zum nahegelegenen Altenberger Dom können Sie die wunderbare Landschaft genießen. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Dach / Fassade: * asymmetrisches Satteldach bedeckt mit dunkelgrauem Dachziegel * helle Putzfassade * Giebelseite wurde nachträglich mit 8 cm starken WDS-Platte gedämmt Fenster / Türen: * Überwiegend zweifachverglaste braune Holzfenster * Überwiegend mit Kunststoff-Rollläden; an einigen Fenstern Vergitterungen * Hauseingangstür aus massivem Holz * Türen in Eiche Natur mit entsprechenden Zargen Bodenbeläge: * Travertin, Fliesen und Teppichböden Sanitärbereiche: * EG: Gäste-WC * EG: Wannenbad * EG: Duschbad mit Stauraum * UG: Separater Waschraum mit einem Waschbecken * UG: Gäste-WC Heizung: * Nachtspeicherheizung, einzeln steuerbare moderne Heizgeräte aus 2008 * Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektronische Durchlauferhitzer. Hinweis zur Nachtspeicherheizung: Im Gegensatz zu Gas- oder Ölheizungen, die auf fossile Brennstoffe angewiesen sind, nutzt eine Nachtspeicherheizung ausschließlich Strom. Dies kann als Vorteil betrachtet werden, wenn man auf erneuerbare Energien setzt oder fossile Brennstoffe aus Umweltgründen meiden möchte. Insbesondere in Verbindung mit Strom aus regenerativen Quellen (z. B. Solarstrom) bietet diese Heizungsart eine sehr umweltfreundliche Option. Die große Dachfläche des Hauses im Zusammenhang mit der Südausrichtung bietet sich für eine Nachrüstung einer Photovoltaik- / Solaranlage an. Darüber hinaus sind keine großen Investitionen in Rohrleitungen oder eine komplexe Heizungsinfrastruktur notwendig. Besonderheiten: * Lage am Ende einer Privatstraße * Außenpool 4 m x 10 m mit Wärmepumpe * Terrasse mit manuell betriebener Markise * Garten mit Gartenhaus (reine Lagerfläche) * Mehrere Strom- und Wasseranschlüsse auf dem Grundstück * Einbauküche könnte übernommen werden * Ausbaureserve im Dachgeschoss Auszug aus den Modernisierungen: 1993 Erneuerung der Bäder 1993 Erneuerung der Elektrik 1993 Erneuerung der Wasserrohre 2005 Einbau des Kaminofen 2008 Erneuerung Nachtspeichergeräte 2000 Einbau der Holzverkleidung am Außenpool 2000 Einbau der Sauna einschließlich des Duschbereiches 2017 Einbau der Wärmepumpe am Außenpool Hinweis zum Kaufpreis: Die Immobilie wurde insbesondere in Bezug auf die Größe des Baukörpers, der Lage, die in Teilen modernisierungsbedürftige Gebäudeausstattung, den Grundstückswert und weitere Faktoren ermittelt.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die noch nicht endgültig ausgebaut ist. Im Straßen- und Wegekonzept der Gemeinde Odenthal ist enthalten, dass die Straße Im Kerberich in zwei Bauabschnitten ausgebaut werden soll. Das o.a. Grundstück fällt im II.BA, wo der Ausbau ab dem Jahr 2026 vorgesehen ist. Über anfallende Erschließungsbeiträge nach den landesrechtlichen Vorschriften ist zurzeit noch keine Auskunft möglich. In der Straße liegt bereits eine Gasleitung. Der Kanalanschlussbeitrag wurde festgesetzt und gezahlt. Der Energieausweis wurde beantragt.













