

Overath – Brombach

## Einfamilienhaus - auch für die größere Familie geeignet!

*Property ID: 25066028N*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 720 m<sup>2</sup>

Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach**

## At a glance

Property ID	25066028N	Purchase Price	625.000 EUR
Living Space	ca. 176 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>
Bedrooms	5	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1980		

Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.04.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach

## The property



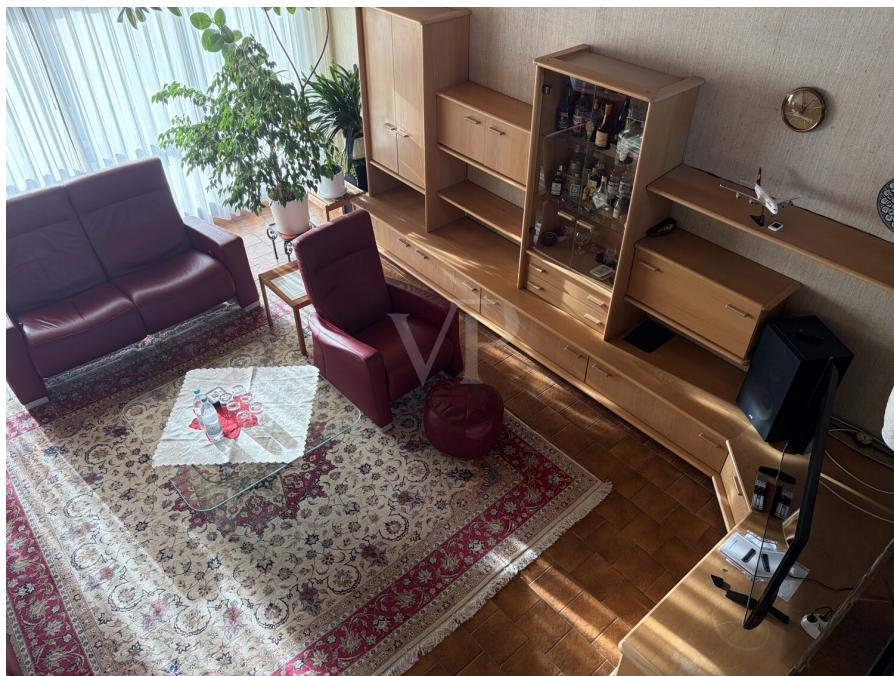
Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach

## The property



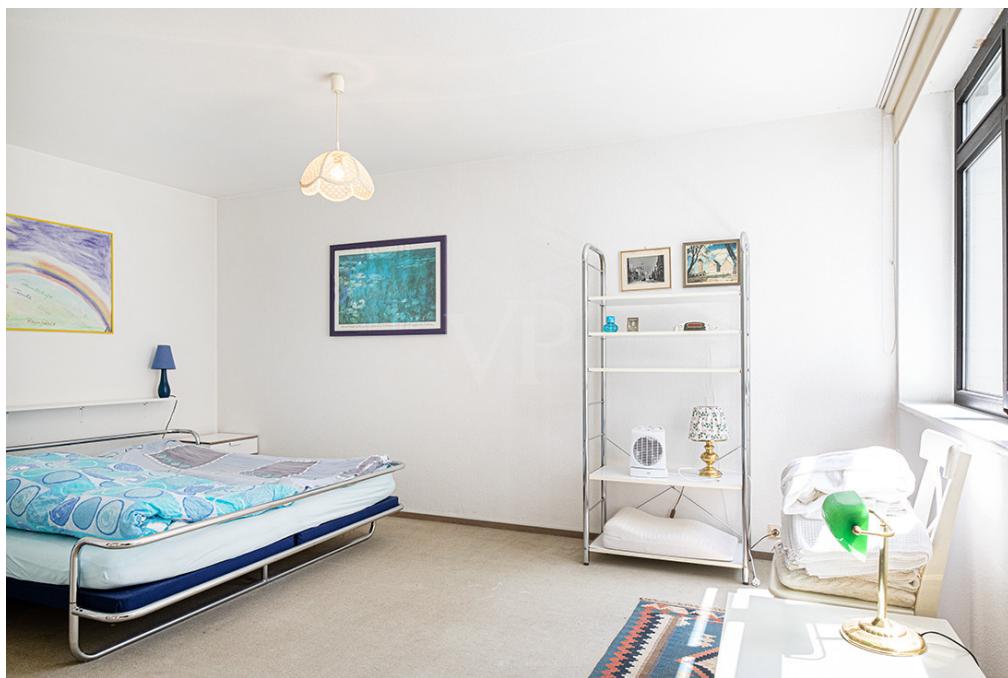
Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach

## The property



Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach

## The property



Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach

## The property



Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach

## The property

VP VON POLL FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

[www.von-poll.com/bergisch-gladbach](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach

## The property



**Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach**

## A first impression

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in Splitlevel-Architektur, das sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 720 m<sup>2</sup> erstreckt und am Ende einer ruhigen Sackgasse liegt. Es gehört zum Wohngebiet "Brombacher Berg", das ab Ende der 1970er Jahren entstand und durch einen Architekten geplant und von einem Investor realisiert wurde. Die Häuser weisen einheitliche Merkmale wie eine Hanglagenbebauung und eine Farbgestaltung in Schwarz und Weiß auf.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, in Teilbereichen wird der neue Eigentümer evtl. auch modernisieren. Es bietet ihm so die Möglichkeit, das Haus nach eigenem Geschmack und individuellen Vorstellungen zu gestalten. Einige wesentliche Maßnahmen wurden bereits durchgeführt, die das Fundament für Ihr neues Zuhause legen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 176 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für Familien und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über einen sehr schönen Wohnbereich sowie fünf weitere Zimmer und drei Badezimmer, was ideal für einen mehrköpfigen Personenhaushalt ist. Ein besonderes Highlight ist der Einliegerbereich mit separatem Zugang, der flexibel genutzt werden kann.

Der Kaminbereich ergänzt das großzügige und offene Wohnen in diesem Haus. Die Splitlevel-Architektur sorgt für eine interessante Raumaufteilung und schafft fließende Übergänge zwischen den einzelnen Ebenen.

Der Außenbereich ist ebenfalls gut gestaltet. Eine großzügige Terrasse mit Süd-Ausrichtung und der angrenzende Garten bieten viel Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien. Dieser grenzt direkt an eine landwirtschaftliche Fläche, was dem Grundstück einen offenen Charakter verleiht und den Blick ins Grüne ermöglicht.

Zusätzlich verfügt dieses Immobilienangebot über zwei Einzelgaragen, von denen eine einen direkten Zugang zum Garten bietet und somit zusätzliche Flexibilität in der Nutzung ermöglicht.

**Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach**

## Details of amenities

- Splitlevel-Architektur
- Kaminbereich
- Einliegerbereich mit separatem Zugang
- Gas-Brennwert-Heizung aus dem Jahr 2021, Fußbodenheizung
- Dachdämmung und Neueindeckung sowie teilw. Fassadenerneuerung in den Jahren 2016 u. 2021
- 2 Einzelgaragen, eine mit direktem Gartenzugang

**Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach**

## All about the location

Overath-Brombach ist ein kleiner Ortsteil der Stadt Overath im Rheinisch-Bergischen Kreis in Nordrhein-Westfalen, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Bergischen Landes. Die Region ist geprägt von einer ländlichen Struktur mit vielen Einfamilienhäusern, Bauernhöfen, Wiesen und Wäldern – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Höhenlage des Overather Stadtteils Brombach. In wenigen Gehminuten ist die Buslinie 421 zu erreichen, in wenigen Fahrminuten die Autobahn A4.

Die Umgebung bietet hohen Erholungswert, ist aber dennoch gut erreichbar. Typisch für Brombach sind seine ruhige Atmosphäre und der dörfliche Charakter, kombiniert mit der Nähe zu größeren Zentren, z.B. nach Bensberg; mit zahlreichen Boutiquen, Restaurants und gehobener Gastronomie im Grandhotel Schloss Bensberg. Diese Stadt lädt zum entspannten Bummeln und Shoppen ein - direkt im Speckgürtel von Köln.

**Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25066028N - 51491 Overath – Brombach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)