

Overath - Brombach

Splitlevelarchitektur - ein richtiges Raumwunder!

Número de propiedad: 25066028A



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 720 m²**

Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

De un vistazo

Número de propiedad	25066028A	Precio de compra	595.000 EUR
Superficie habitable	ca. 176 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo inclinado	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	5	Espacio utilizable	ca. 25 m ²
Baños	3	Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada
Año de construcción	1980		

Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	123.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	22.04.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

La propiedad



Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

La propiedad



Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

La propiedad



Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

La propiedad



Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

La propiedad



Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

La propiedad



VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

La propiedad



Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in Splitlevel-Architektur, das sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 720 m² 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 m² 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.

Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Otros datos

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

Número de propiedad: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com