Overath – Steinenbrück

Sonnenverwöhntes Häuschen freut sich auf den Neuanfang!

??????? ????????: 25066019



???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 149 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 715 m²

??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ??? ?????

??????? ????????	25066019
?????????	ca. 149 m²
???????	7
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1969
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	449.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????

??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	20.05.2035
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	147.49 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1969

??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????





??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ???????



??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

??? ????? ????????

Das hier zum Verkauf stehende freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 149?m² auf einem ca. 715?m² großen Grundstück wurde im Jahr 1969 erbaut. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaft und bietet einen weiten Blick ins Grüne.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung und ermöglichen eine komfortable Nutzung auch für größere Haushalte.

Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und unterstützt eine klare Trennung zwischen Wohn-, Ruhe- und Arbeitsbereichen. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Stand des Baujahres. Beheizt wird das Gebäude über elektrische Nachtspeicheröfen. Die Fenster sind teilweise mit Rollläden ausgestattet, die Sichtschutz und Sicherheit bieten.

Ein gewisser Sanierungsbedarf ist für die neuen Eigentümer einzuplanen. Insbesondere die Heizungstechnik entspricht nicht mehr heutigen energetischen Anforderungen und sollte perspektivisch modernisiert werden. Auch die Fenster und die Dämmung bieten Potenzial für energetische Verbesserungen. Je nach individuellem Anspruch könnten zudem die Oberflächen im Innenbereich – wie Böden, Wandbeläge oder Sanitärausstattung – angepasst werden.

Positiv hervorzuheben ist der sehr gepflegte Gesamteindruck des Hauses, der auf eine regelmäßige Instandhaltung hinweist. Das großzügige, eingewachsene Grundstück bietet Privatsphäre und viel Platz für Garten, Freizeit oder Ruhezeiten im Grünen.

Eine Garage ist vorhanden und bietet neben dem Stellplatz auch zusätzlichen Stauraum. Die Anbindung an den örtlichen Infrastrukturknoten ist gut: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Diese Immobilie bietet eine solide Basis mit Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die sich ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten und Wert auf Lage, Raumangebot und Substanz legen.

Für weiterführende Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

????????????? ??? ???????

•Panoramablick
•6 Schlafzimmer
•Rollläden
•Sehr gepflegter Gesamtzustand
•Garage
•Eingewachsenes Grundstück

??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet im Herzen von Overath – einem Ort, der sich durch seine naturnahe Lage und hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün bietet das Wohnumfeld ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und ein harmonisches Miteinander legen.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Umgebung: In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen. Auch Spielplätze und Freizeiteinrichtungen für Kinder sind gut erreichbar und machen die Nachbarschaft zu einem lebendigen, kinderfreundlichen Mikrokosmos. Die Nähe zu Feldern, Wiesen und kleinen Waldstücken lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Naturerlebnissen direkt vor der Haustür ein.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ideal: Sowohl der Ortskern von Overath mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Gastronomieangeboten als auch die Anbindung an die A4 Richtung Köln oder Olpe sind schnell erreicht. Der Bahnhof Overath bietet zudem eine bequeme ÖPNV-Anbindung in Richtung Köln – ideal für Pendler, die das ruhige Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Großstadt verbinden möchten.

Insgesamt bietet diese Lage alles, was sich Familien wünschen: ein ruhiges, naturnahes Umfeld, eine funktionierende Nachbarschaft, kurze Wege für den Alltag und eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 147.49 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25066019 - 51491 Overath – Steinenbrück

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com