

Overath - Brombach

Splitlevelarchitektur - ein richtiges Raumwunder!

Número da propriedade: 25066028A



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 176 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 720 m²

Número da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Numa vista geral

Número da propriedade	25066028A	Preço de compra	595.000 EUR
Área	ca. 176 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado campo único	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 25 m ²
Casas de banho	3	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1980		

Número da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	123.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	22.04.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

O imóvel



Número da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

O imóvel



Número da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

O imóvel



Número da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

O imóvel



Número da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

O imóvel



Número da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

O imóvel



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 da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

O imóvel



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 da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

O imóvel



Número da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Outras informações

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 da propriedade: 25066028A - 51491 Overath - Brombach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com