

# Exposé

**Einfamilienhaus in Overath**

**Freistehendes EFH in Steinbrück**



**Objekt-Nr. OM-342949**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefanie Dahmen

51491 Overath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	569,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um einen echten Blickfang. Durch eine umfangreiche Modernisierung im Jahr 2014, bei der auch die gesamte Außenanlage professionell neu gestaltet wurde, ist es gelungen, diese außergewöhnliche Immobilie in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie links in den Wohn-/Eßbereich mit modernem Kamin, geradeaus in die Küche und rechts ins Obergeschoss, in den Keller und in den Flur. Umgeben wird das EG von einer riesengroßen südlichen l-förmigen Terrasse, die sowohl vom Wohn-/Eßzimmer als auch von der Küche aus zu betreten sind. Die Terrasse ist im Bereich zur Straße mit einem Glasdach überdacht, das über eine elektrische Markise verfügt.

Das große Schlafzimmer im Erdgeschoss liegt gegenüber dem großzügig geschnittenen Tageslichtbad mit großer Trapez-Eckbadewanne. Es verfügt darüber hinaus über eine große, bodengleiche, offene Dusche mit Regenwalddusche, einem großen Waschtisch mit 2 Armaturen und einem Waschtischunterschrank und einem WC. Nebenan befindet sich das Gäste-WC (Tageslicht) mit Hauswirtschaftsraum.

Über die Eichenstreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo Sie in der Lounge mit dem traumhaften Blick über die nahe und ferne Umgebung empfangen werden.

Links von der Lounge betreten Sie ein weiteres großes und wunderbar lichtdurchbluteten Schlafzimmer, dessen Decke bis zum First reicht. Zu diesem Raum gehört ein begehbarer Kleiderschrank und ein dekorativer Kamin.

Auf der rechten Seite der Lounge befinden sich 2 weitere Zimmer, die sich individuell nutzen lassen (derzeit Büro und Gästezimmer). Im Tageslichtbad im Obergeschoss befindet sich ebenfalls eine große, offene bodengleiche Dusche mit Regenwalddusche, ein Waschbecken inkl. Unterschrank und einem WC.

Der großzügige Balkon mit Außenkamin ist von 3 Räumen zu betreten (Lounge, Schlafzimmer, Büro).

Das Objekt verfügt über eine große eigene Sternwarte, die durch das Büro erreichbar ist. Die Sternwarte ist derzeit nicht in Betrieb.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Heizungskeller befindet sich neben der Brennwerttherme der 800 l große Schichtenspeicher mit Solarwärmetauscher und Einspritzschaltung für den Kachelkamin. Durch den Keller gelangt man ebenfalls in die Garage.

## Ausstattung

Ursprünglich wurde das Haus 1962 eingeschossig erstellt. Etwas 1969 wurde die Garage angebaut und ca. 1973 wurde das Haus aufgestockt und eine Kuppel erbaut, die in der Vergangenheit als Sternwarte genutzt wurde.

Folgende Sanierungsarbeiten wurden in 2014 durchgeführt:

Das Haus verfügt über eine moderne Gasheizungsanlage der Firma Wolf in Brennwerttechnik. Die 5 Solarkollektoren auf dem Dach und der Kamin mit Wassertasche der Firma Hark können die Warmwasserversorgung nicht unerheblich unterstützen.

Sämtliche Elektro-, Gas-, Wasser und Sanitäreinrichtungen wurden komplett erneuert. Die Bäder sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im übrigen Haus wurden seinerzeit neue Radiatoren inklusive komplett neuer Leitungswege eingebaut.

Weiterhin wurde eine komplett neue Elektroinstallation eingebaut. Dazu gehören reichlich und gut platzierte, teilweise auch schaltbare Steckdosen. Zudem wurden in allen Zimmern neue Netzwerk- und Fernsehanschlüsse installiert.

Im gesamten Haus inklusive eines Dachfensters wurden neue, weiße Kunststofffenster und Balkontüren mit Wärmeschutzglas in Sprossenoptik und elektrischen Rollläden eingebaut.

Das Haus wurde größtenteils mit hochwertigem Eichendielenboden verlegt. Im Eingangsbereich sowie im Hauswirtschaftsraum sind großformatige, anthrazitfarbige Steinfliesen verlegt. Auch die Eingangstür und die Wohnraumtüren wurden erneuert. Der Eingangsbereich besticht weiterhin durch die wunderschöne, neue und zweifarbige Eichentreppe, die ins Obergeschoss führt.

Die Holzdecke im gemütlichen Wohnzimmer ist noch aus dem Jahr der Errichtung.

Die Immobilie wurde zudem mit einer Außendämmung inklusive neuem Außenputz und Anstrich versehen.

Die Böden der Terrasse und des Balkons sind mit Holzpaneelen ausgestattet. Die Geländer und die Außentreppe in den Garten runden die Optik ab. Auch das Garagentor wurde erneuert.

In 2021 wurde ein Teil des Kellers von außen neu abgedichtet. Im Zuge dieser Arbeiten wurde der Müllplatz auf dem Grundstück ebenfalls erneuert.

Auf dem Grundstück befinden sich neben der Garage noch 3 weitere Stellplätze und ein Gartenhäuschen.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Das Objekt hat eine sehr gute Internetverbindung, die bei verschiedenen Anbietern verfügbar ist, wie z.B. NetCologne 250 Mbit/s. In Kombination mit der Netzwerkverkabelung ist diese Immobilie auf einem technisch sehr hohen Niveau.

Aufteilung:

EG: Diele, Wohn-/Esbereich, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC mit Hauswirtschaftsraum, Terrasse

OG: Lounge, Schlafzimmer, Balkon mit Außenkamin, Büro mit Aufgang zur Sternwarte, Gästezimmer, Badezimmer

## **Lage**

Wunderschöne ruhige Höhenwohnlage in einer 30er Zone von Overath mit toller Fernsicht über das Rheintal. In der direkten Umgebung finden Sie Reitställe und Wälder, die zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten einladen.

- Kindergarten 3 Minuten zu Fuß
- Grundschulen in Heiligenhaus, Steinenbrück und Immekeppel
- weiterführende Schulen in Overath, Bensberg und Herkenrath
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in ca. 2,5 km Entfernung
- sehr gute Verkehrsanbindung (5 Fahrminuten zur Autobahn A4) nach Köln und Gummersbach, 24 km in die Kölner City und 20 km zum Flughafen Köln/Bonn

In der Nachbarschaft befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

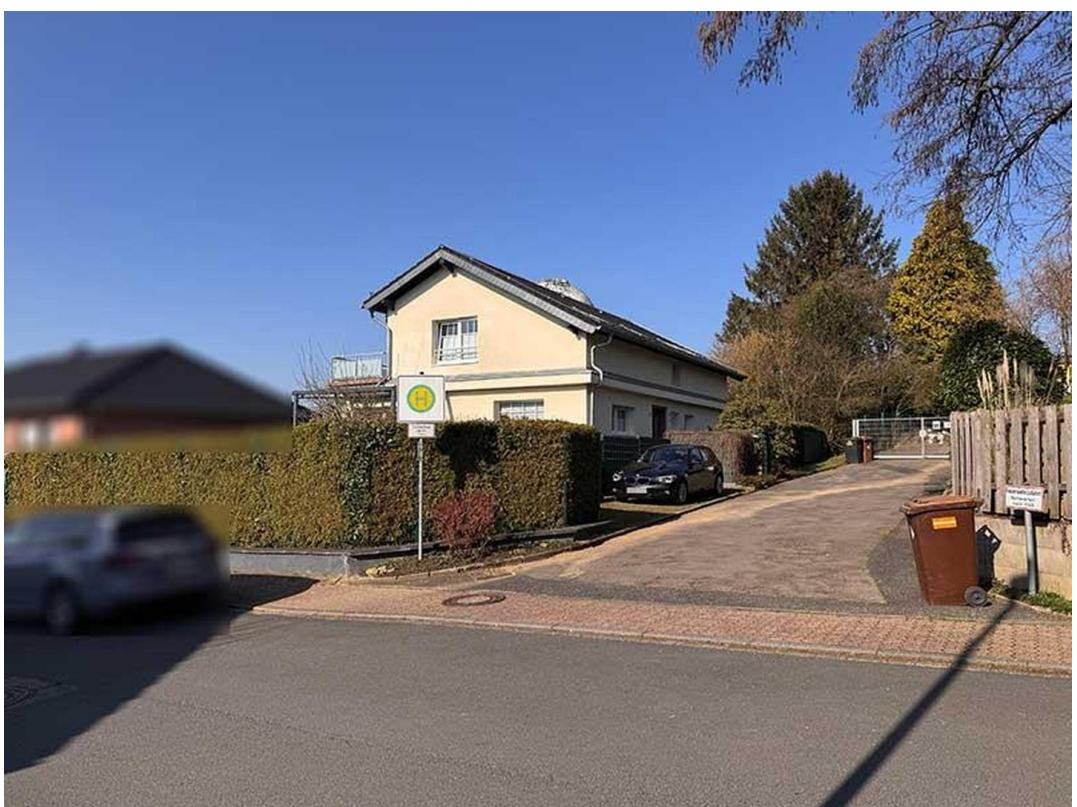


Ansicht Eingang

# Exposé - Galerie



Ansicht

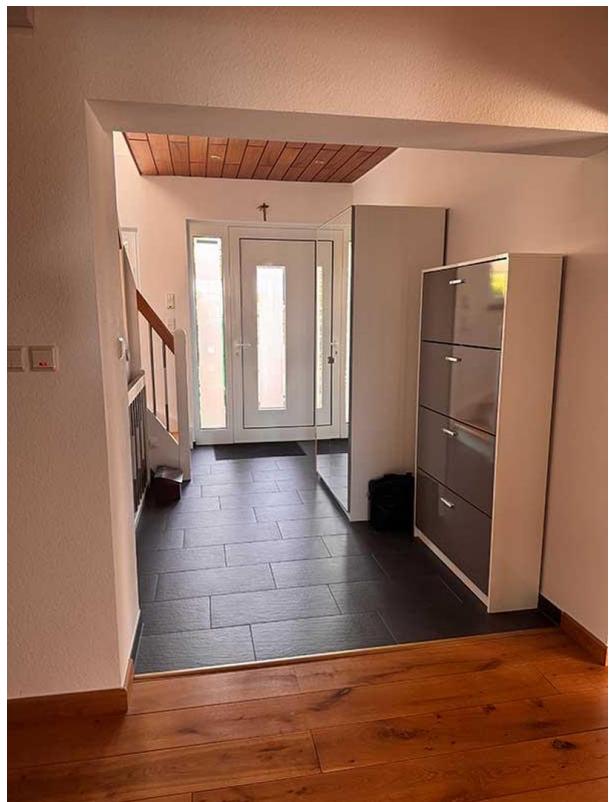


Ansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche

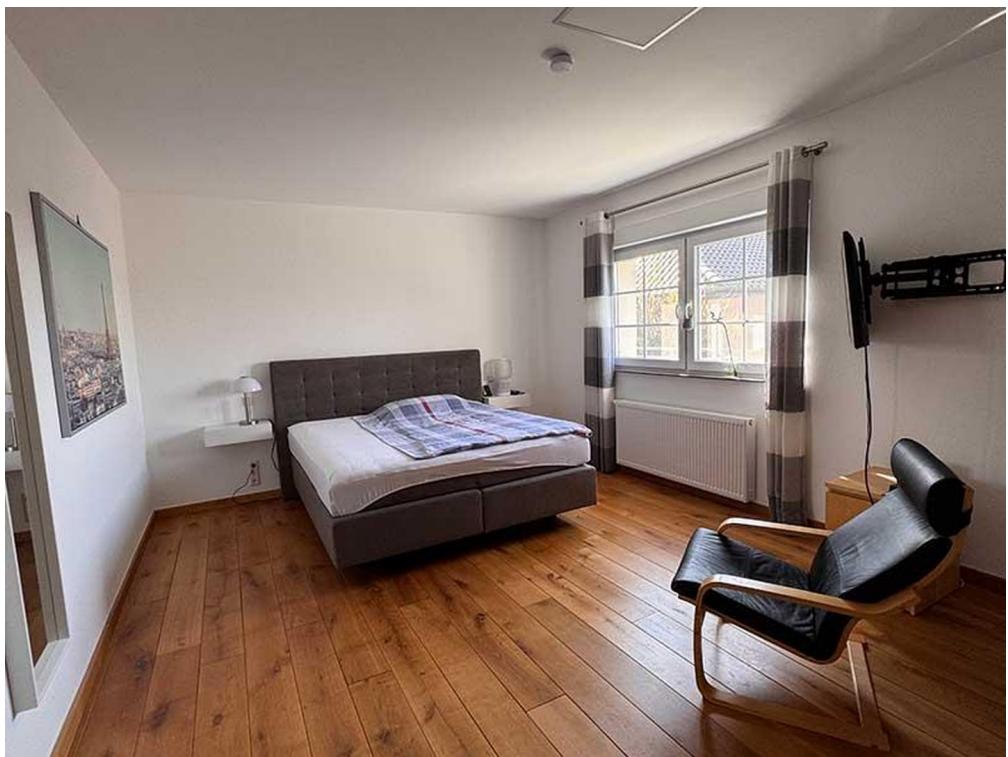


Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG

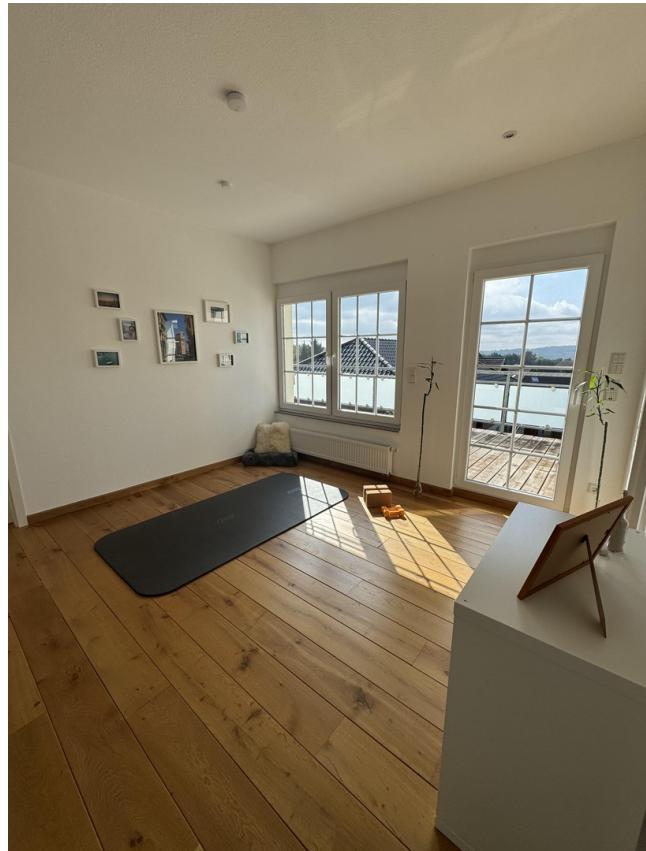


Bad EG



Gäste-WC + Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie

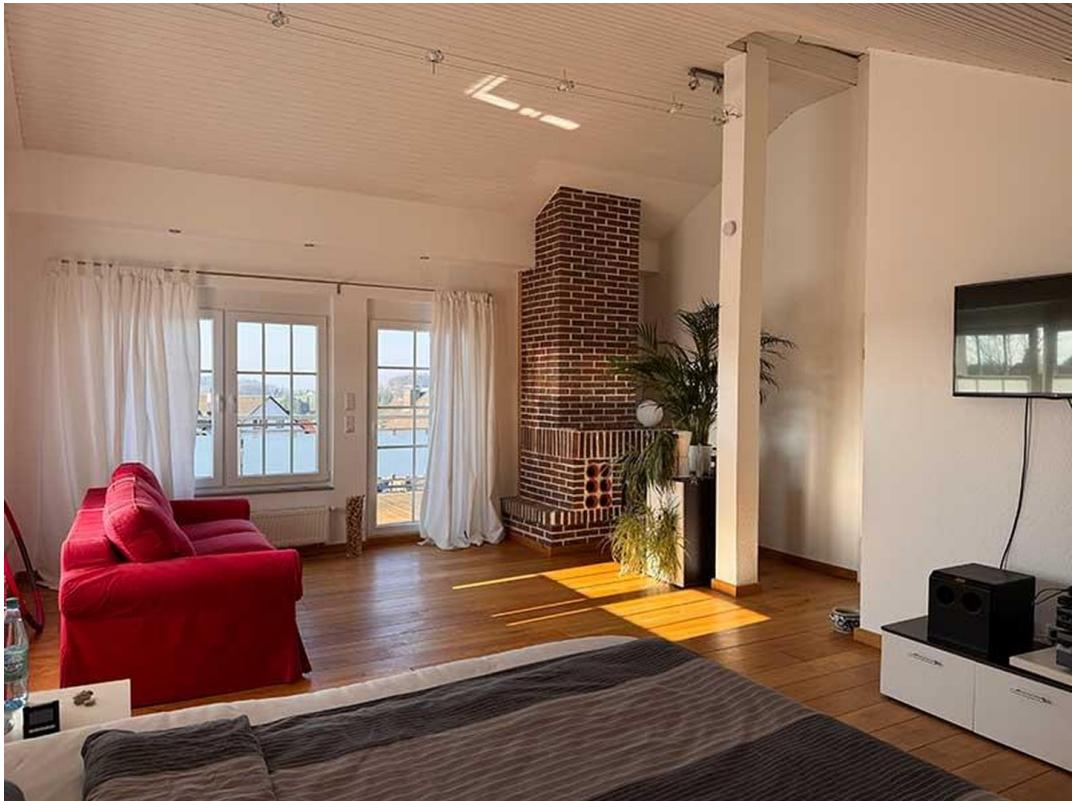


Lounge OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Büro OG

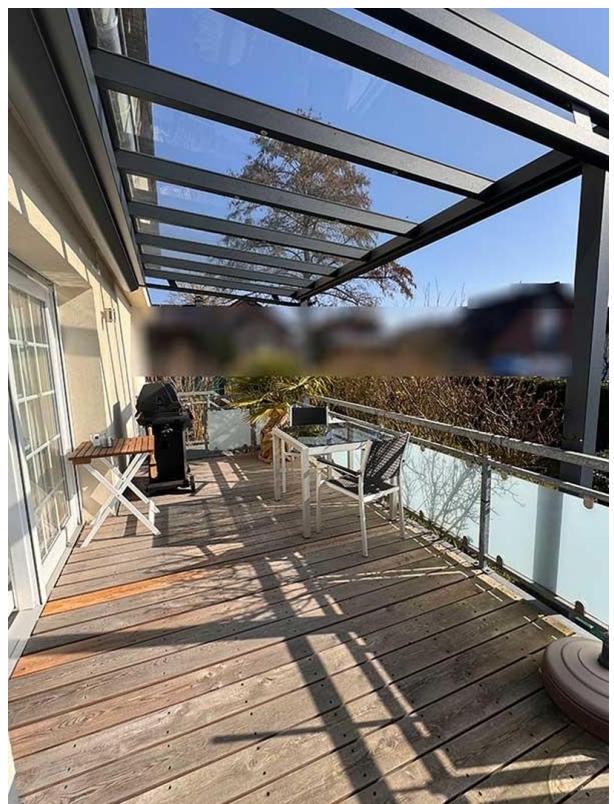
# Exposé - Galerie



Gästezimmer OG



Bad OG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten Eingangsbereich

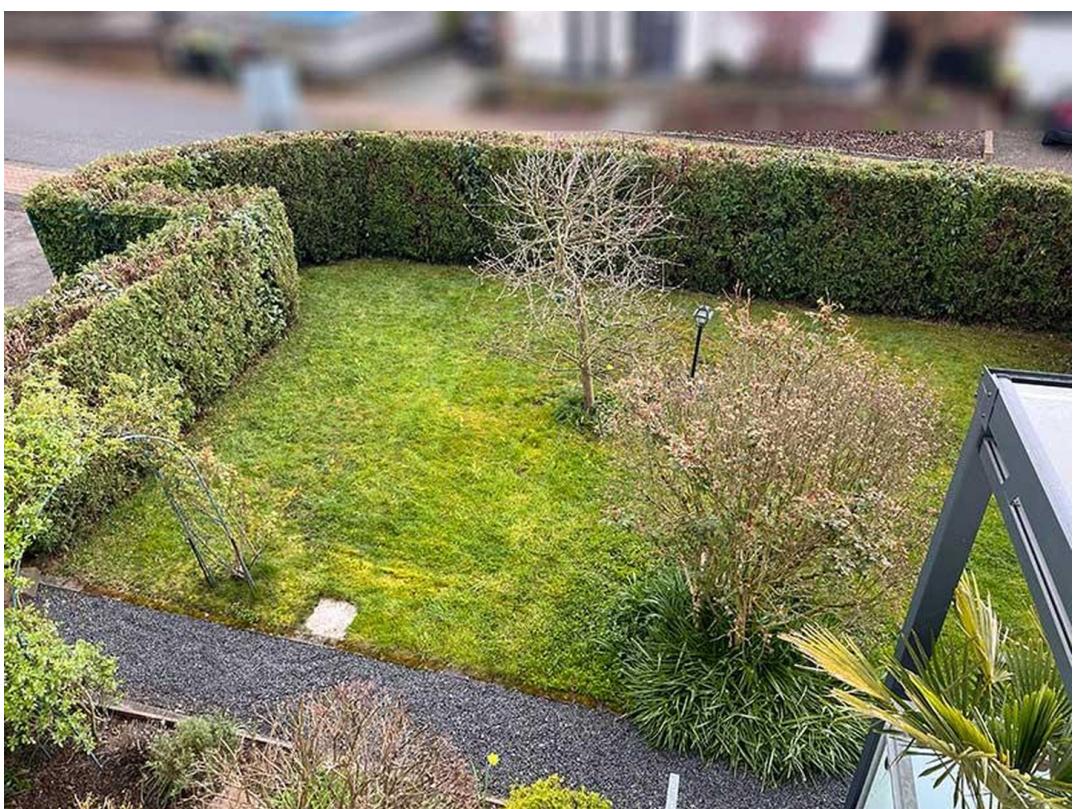


Eingang mit Rhododendron

# Exposé - Galerie



Garten Straßenseite



Garten Straßenseite

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Garten Straßenseite

# Exposé - Galerie

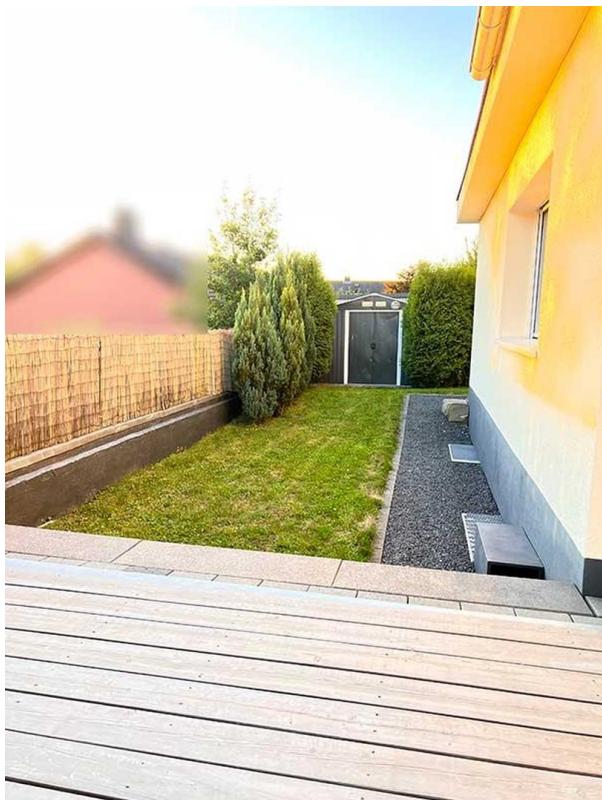


Rosenbogen

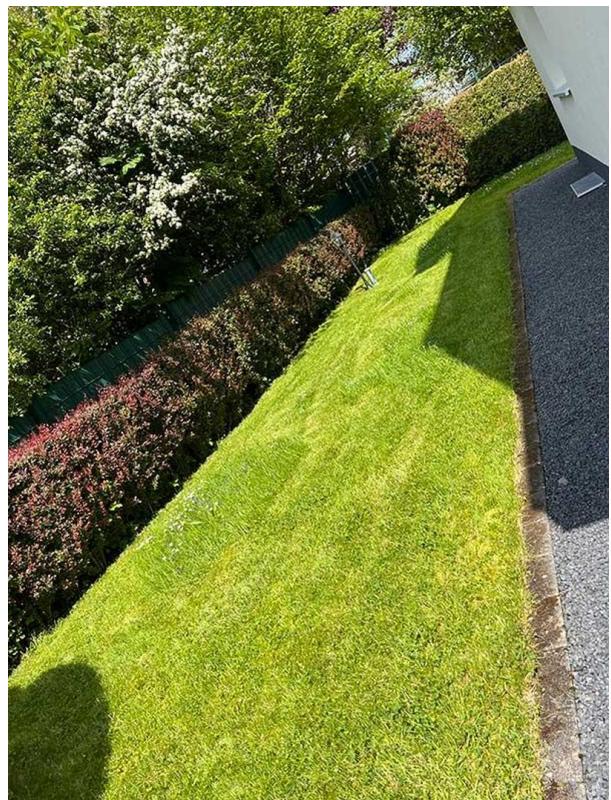


Ansicht Terrasse

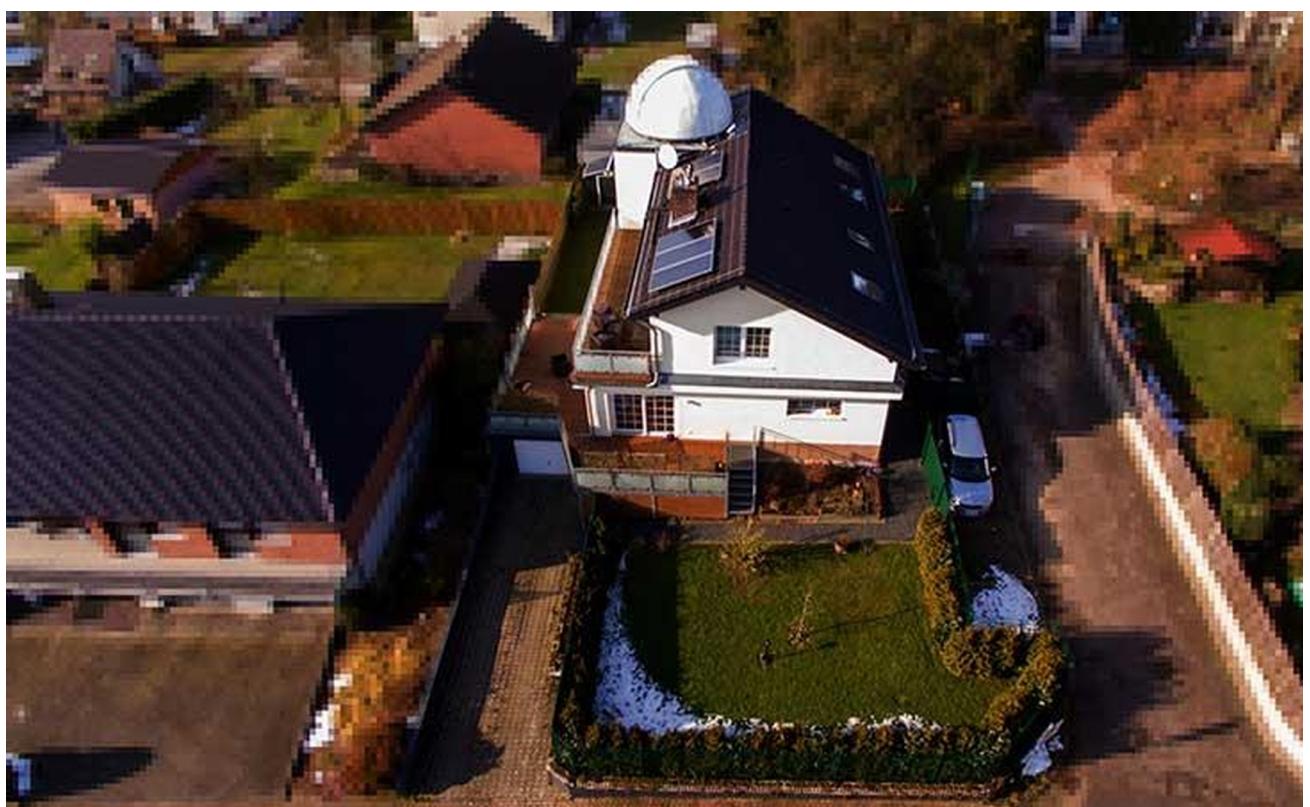
# Exposé - Galerie



Gartenhäuschen



Garten Rückseite



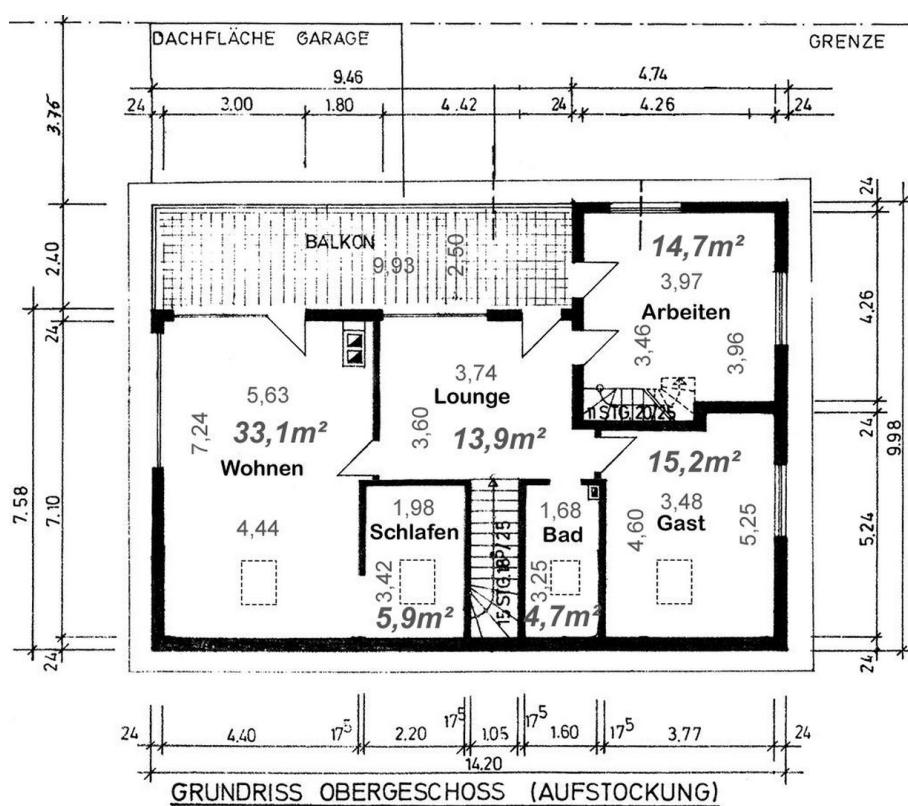
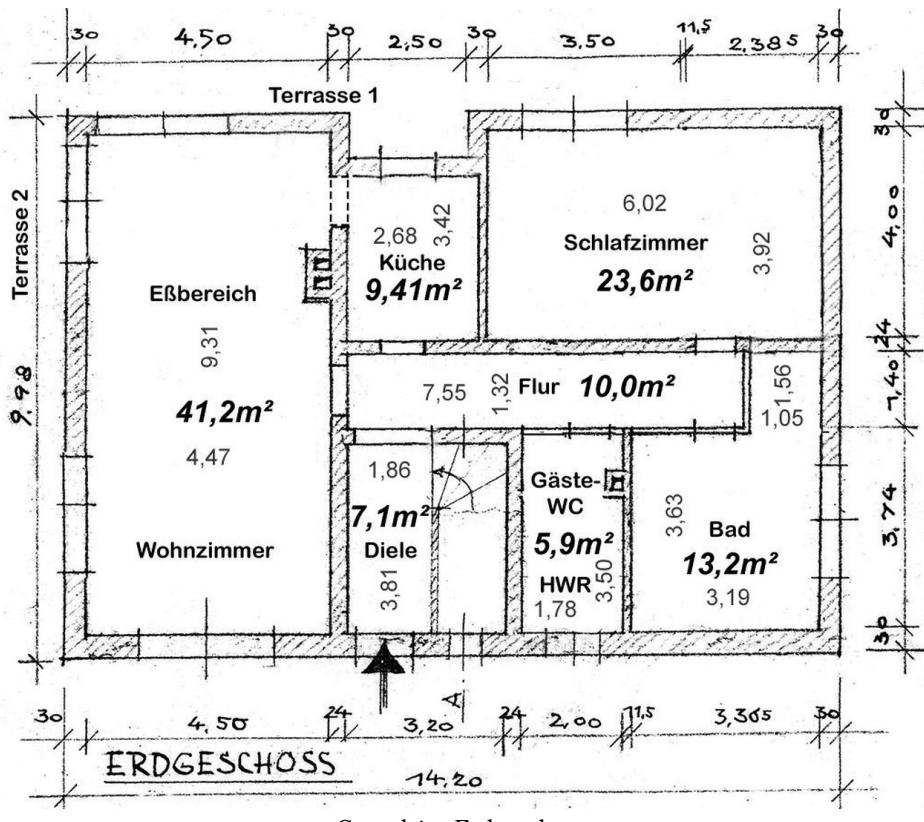
Luftbild 2014

# Exposé - Galerie

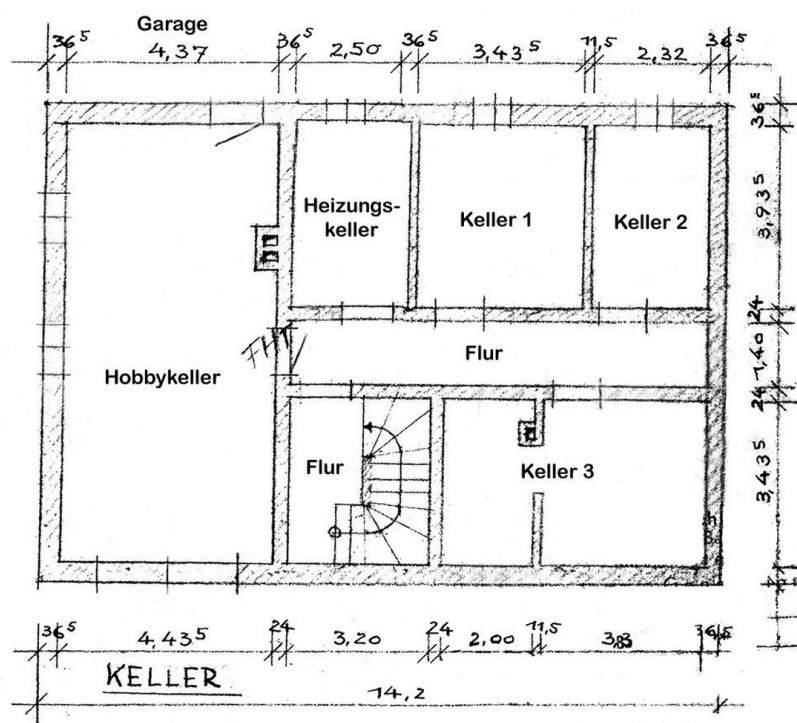


Luftbild 2014 Seitenansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller