

# Exposé

## Einfamilienhaus in Overath

### Haus Einfamilienhaus / Villa TOP Lage Overath



Objekt-Nr. OM-400032

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.300.000 €**

Telefon: 0170 4152495  
Mobil: 0170 4152495

51491 Overath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.550,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	347,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	488,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unter diesem Link gibt es einen fünfminütigen Film, der mit einer Drohne aufgenommen wurde, die durch das Haus fliegt und die nähere Umgebung, den Garten und die tolle Aussicht zeigt.

Bitte unbedingt angucken

<https://youtu.be/jrv8cxRHj4>

Und hier gibt es einen weiteren Film, in dem man einen Blick auf die Innenräume hat.

<https://youtu.be/SozZioXPYJU?si=bISqjHqlwWuuNwhv>

1. Kurzprofil:

Wohnfläche: ca. 345 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 480 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 1 250 m<sup>2</sup> (optionale Erweiterung bis 2 560 m<sup>2</sup> möglich)

Zimmer: 7 (davon 3 Schlafzimmer) + Küche Diele Abstellräume Weinkeller Heizkeller Öl-Tankkeller usw. Die Anzahl der Räumlichkeiten entnehmen Sie bitte den angehängten Grundrissen.

Baujahr: 1975-76, laufend modernisiert – frisch renoviert, sofort bezugsfertig

Energieausweis: Bedarfsausweis, 80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse C

Garagen / Stellplätze: eine Doppelgaragen, 2 Außenstellplätze vor dem Haus ca. 6 Aussenstellplätze sind möglich.

Makler frei direkt vom Eigentümer

2. Wohnerlebnis:

Das Haus verbindet zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort. Großzügige Panoramafenster schaffen fließende Übergänge zwischen innen und außen und öffnen den Blick über das Bergische Land sowie in den Garten. Die Immobile bietet ein hohes Potenzial zur Entwicklung Ihrer individuellen Wohnräume.

Erdgeschoss: offenes Ensemble aus Wohn-, Ess- und Küchenbereich – perfekt für repräsentative Empfänge ebenso wie für gemütliche Familienabende. Von hier aus besteht ein Zugang zu einer Terrasse sowie über eine Treppe separat zum Garten (Möglichkeit einer Anliegerwohnung).

Obergeschoss: drei abgeschlossene Schlaftrakte mit zwei Bädern und Zugang zu einer Panorama Dachterrasse.

Gartengeschoss: beheizter Indoor-Pool als Herzstück, flankiert von potenziellen Hobby-, Wellness, Fitness- und Technikräumen. Zwei Räume bieten ebenfalls die Möglichkeit für den Ausbau verschiedener Saunen.

Besonderheiten:

Indoor-Pool, bodentiefe Panoramafenster, Dachterrasse, für die Lage seltenes großes Grundstück – Parkähnlich, perfekte Räumlichkeiten für Homeoffice

Großzügiger Abstand zur nachbarschaftlichen Bebauung hier guckt ihnen keiner auf den Teller, oder in irgendein Zimmer.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung 45 cm dicke und sehr gut isolierte Wände und Böden

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

## 4. Energie und Zustand:

Ein aktuelles Gutachten bestätigt den energetisch guten Standard des Gebäudes; weitere Sanierungen sind laut Energieberater nicht erforderlich

## 5. Ihr nächster Schritt:

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

Tel. 0170-4152495 | E-Mail villabergov@gmail.com

**Lage**

## 3. Lage:

Ruhige Höhenlage in einem der begehrtesten Wohngebiete Overaths: ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Die geschickte Ausrichtung der Terrassen und Wohnbereiche schaffen einen besonderen Ort zur Beobachtung der Natur. Hier finden Sie eine seltene, sehr private Oase der Ruhe mit Weitblick. Die Immobilie befindet sich am Ende einer Sackgasse mit sehr geringem Autoaufkommen (kein Durchgangsverkehr) da die Nutzung lediglich über Anlieger erfolgt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Freizeitangebote, Reiterhöfe, Kitas und Schulen erreichen Sie in wenigen Minuten. Bis zur Köln-Innenstadt sind es mit dem Auto ca. 25 Min.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	250,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Overath

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Overath



Einfamilienhaus Overath

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Overath



Einfamilienhaus Overath

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Overath



Einfamilienhaus Overath

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Overath



Einfamilienhaus nah Köln

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus nah Köln



Einfamilienhaus nah Köln

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus nah Köln



Einfamilienhaus nah Köln

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus nah Köln



Einfamilienhaus nah Köln

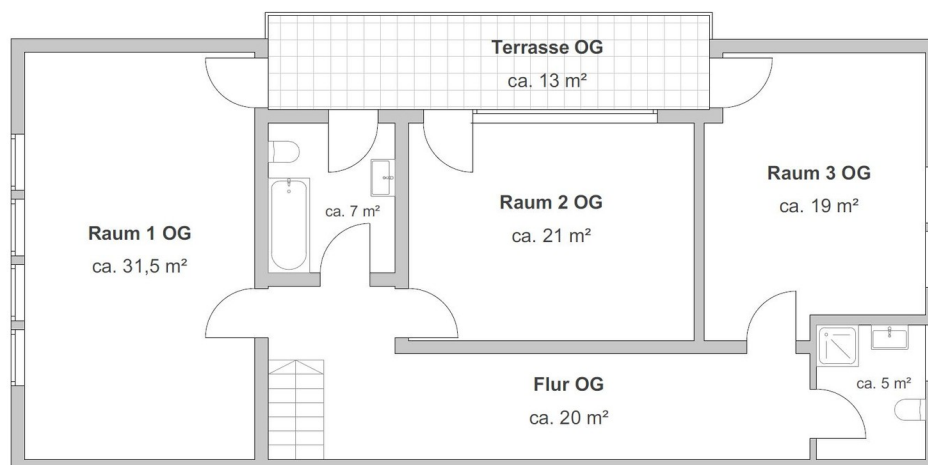
# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus nah Köln

## Grundriss OG.

ca. 118,5 m<sup>2</sup>

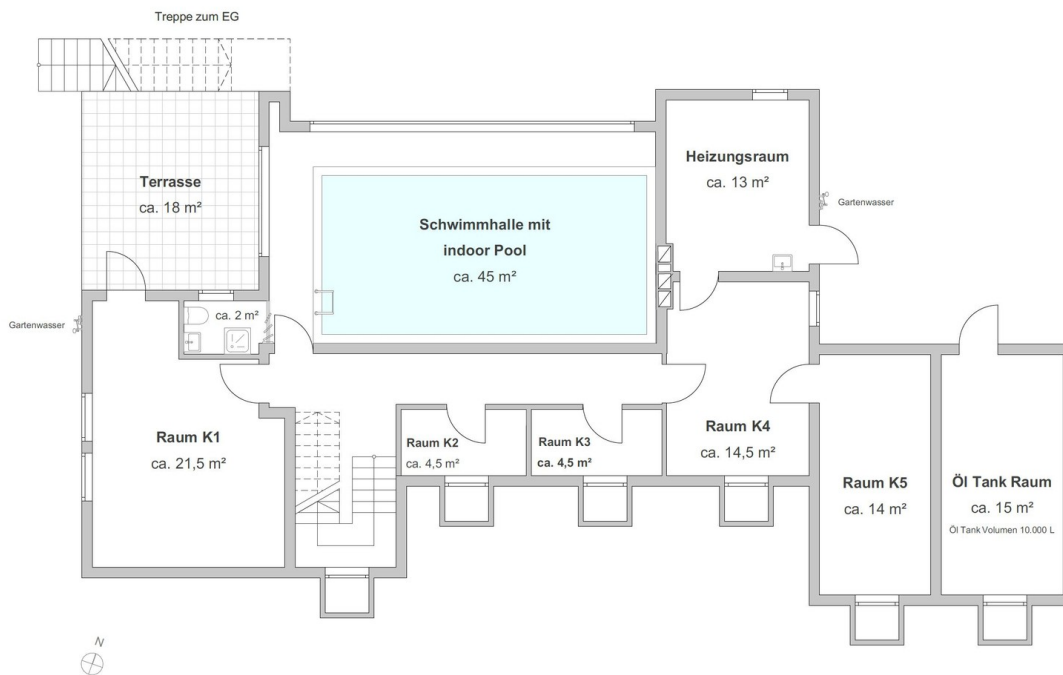


Einfamilienhaus nah Köln

# Exposé - Galerie

## Grundriss UG.

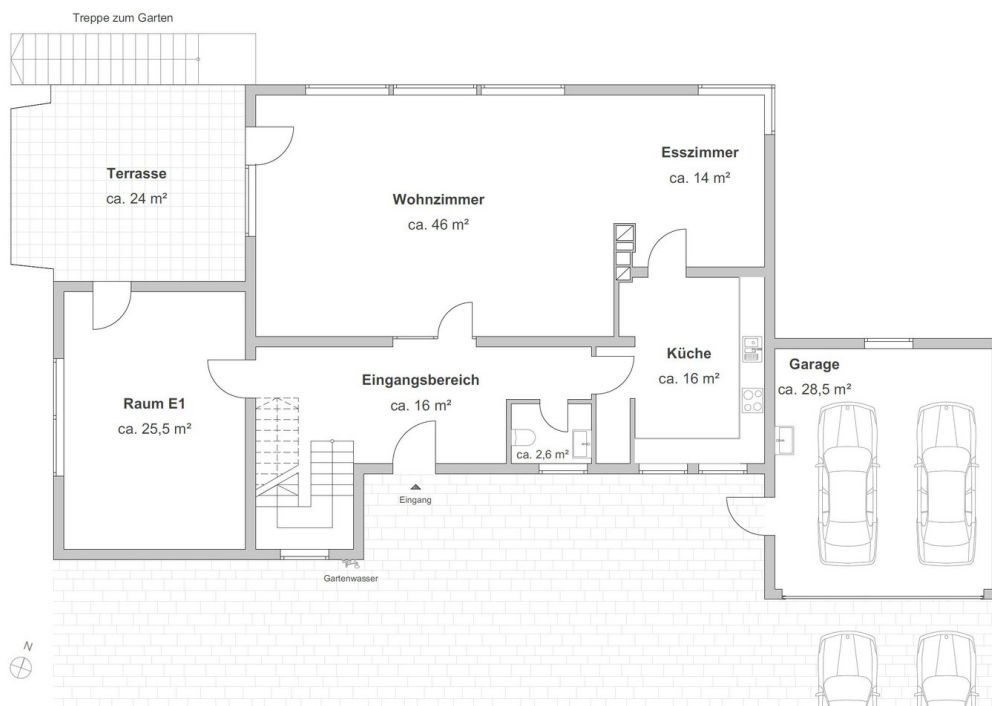
ca. 170 m<sup>2</sup>



Einfamilienhaus nah Köln

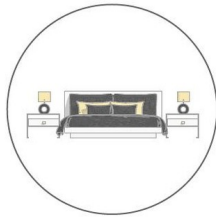
## Grundriss EG.

ca. 179,6 m<sup>2</sup>



Einfamilienhaus nah Köln

# Exposé - Galerie



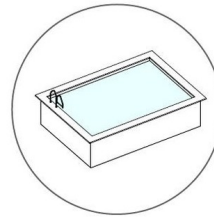
Schlafzimmer

4



Badezimmer

4

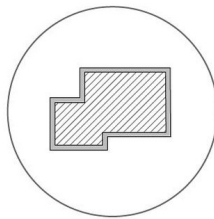


Indoor Pool

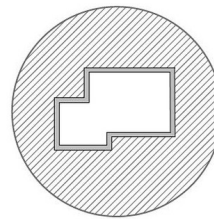
1



großer Garten  
mit altem Baumbestand

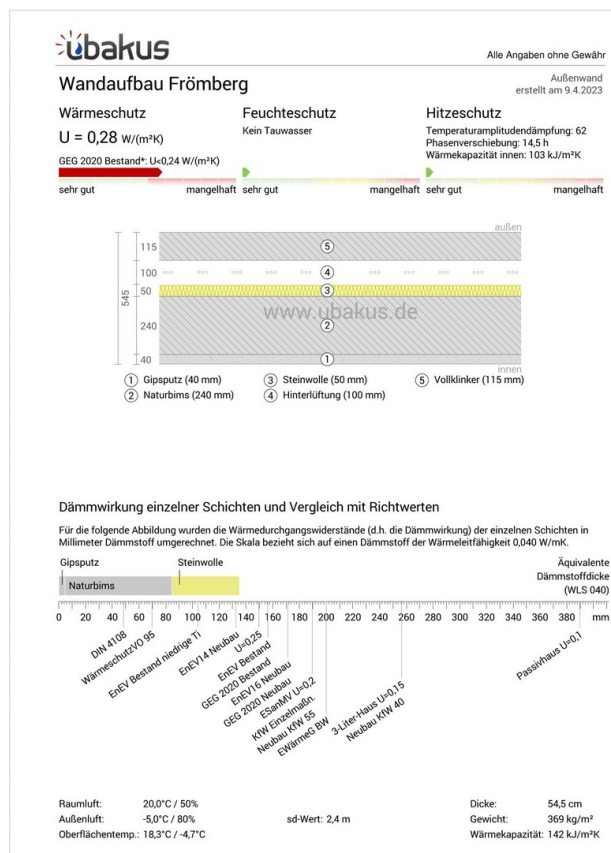


gesamte Wohn-, Nutzfläche  
**ca. 486,1 m<sup>2</sup>**



Grundstück  
**ca. 2.539 m<sup>2</sup>**

## Einfamilie Einfamnhaus nah Köln



## Einfamilienhaus nah Köln