

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Overath

### Modernisiertes Einfamilienhaus mit PV-Anlage, neuem Dach & ruhiger Lage – Overath



Objekt-Nr. OM-429494

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **497.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Fic

51491 Overath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	519,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	114,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

114 m<sup>2</sup> Wohnfläche · 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche · 519m<sup>2</sup> Grundstück · 4 Zimmer

Kaufpreis: 497.000 €

Dieses modernisierte Einfamilienhaus im Nachtigallenweg 6a bietet eine seltene Kombination aus ruhiger Lage, solider Bausubstanz und umfangreichen energetischen Verbesserungen. Ideal für Familien, Paare oder alle, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause mit niedrigen Betriebskosten suchen.

### Highlights

- Neues Dach inkl. Aufdachdämmung
- Photovoltaikanlage 6,8 kWp für niedrige Energiekosten
- Neue Elektrik im gesamten Haus
- Neue, moderne Bäder
- Wallbox für E-Mobilität
- Ausgebauter Dachboden (Nutzfläche)
- Ruhige, familienfreundliche Wohnstraße

### Raumaufteilung

- Helles Wohnzimmer mit Blick ins Grüne
- Moderne Küche mit Essbereich
- Schlafzimmer + Kinderzimmer
- Tageslichtbad + Gäste-WC
- Ausgebautes Dachstudio (Büro/Hobby)
- Ca. 75 m<sup>2</sup> Keller/Nutzfläche

## Ausstattung

Im Grundbuch ist eine Einzäunungsbeschränkung eingetragen, die nachweislich eine falsche Flurnummer enthält und daher nicht das Verkaufsobjekt betrifft. Eine Schiedsamsvereinbarung bestätigt zudem die Zulässigkeit der bestehenden Einfriedung.

### Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Grundstück & Außenbereich

- 519 m<sup>2</sup> Grundstück
- Garten mit viel Gestaltungspotenzial
- Garage + Stellplätze

Lage

Ruhige Wohnlage in Overath mit idealer Anbindung nach Köln/Bergisch Gladbach.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Natur sind schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

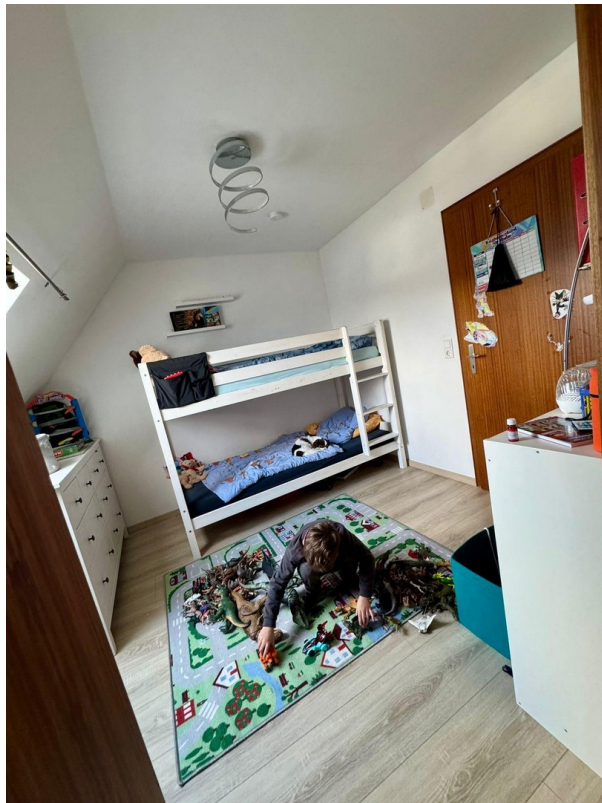


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



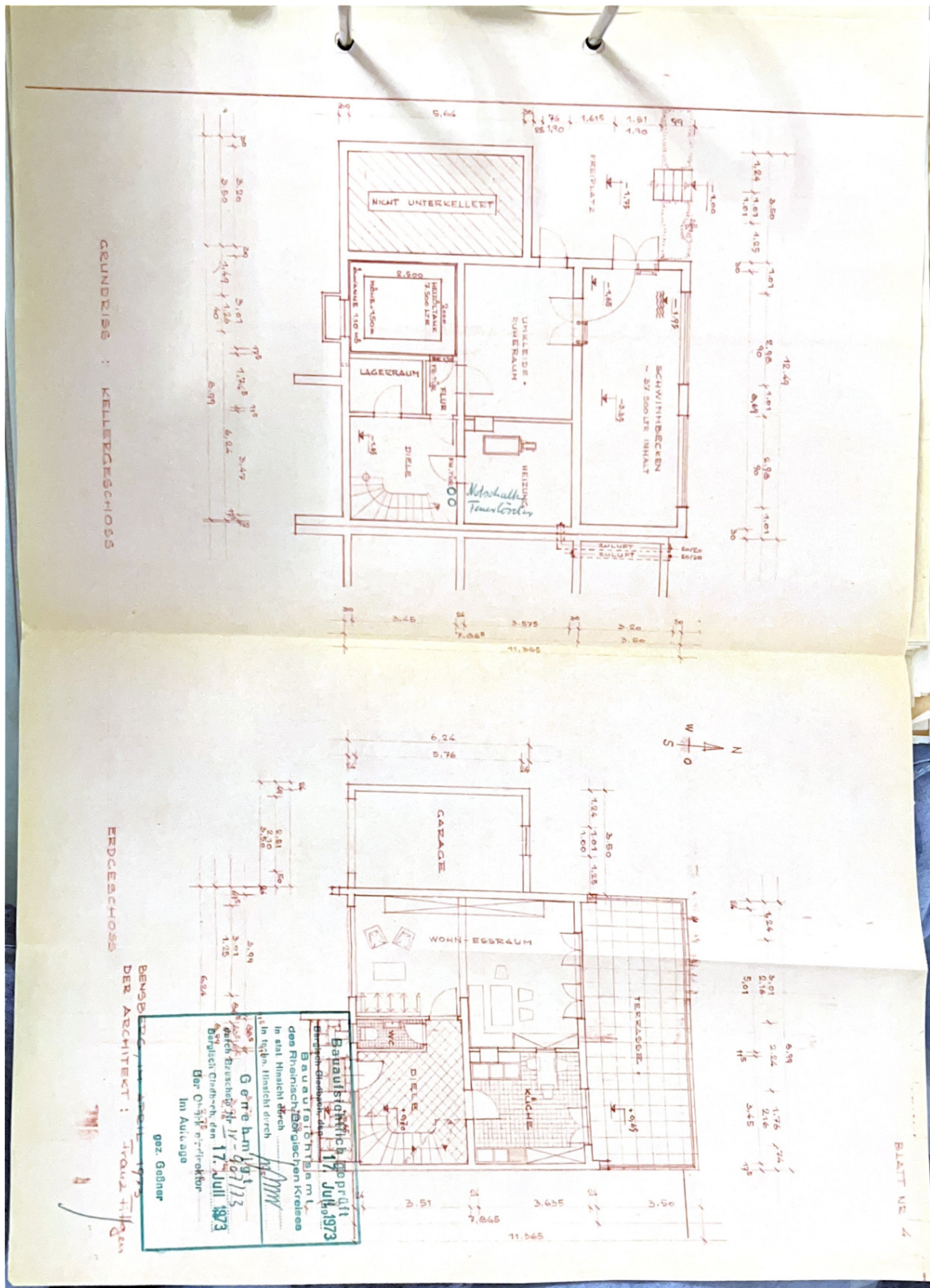


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

