

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 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	114,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

114 m² Wohnfläche · 75 m² Nutzfläche · 519m² 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 m² Keller/Nutzfläche

Ausstattung

Im Grundbuch ist eine Einzäunungsbeschränkung eingetragen, die nachweislich eine falsche Flurnummer enthält und daher nicht das Verkaufsobjekt betrifft. Eine Schiedsamtvereinbarung 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 m² 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

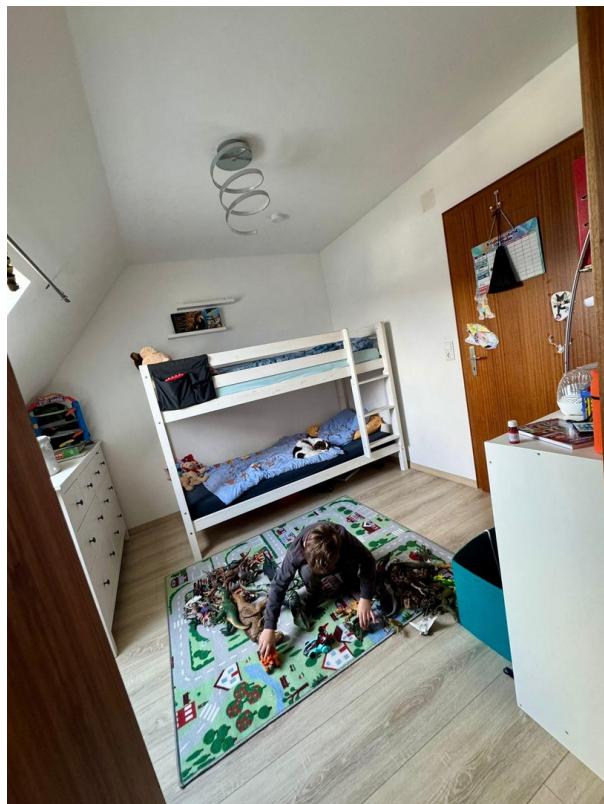
Exposé - Galerie



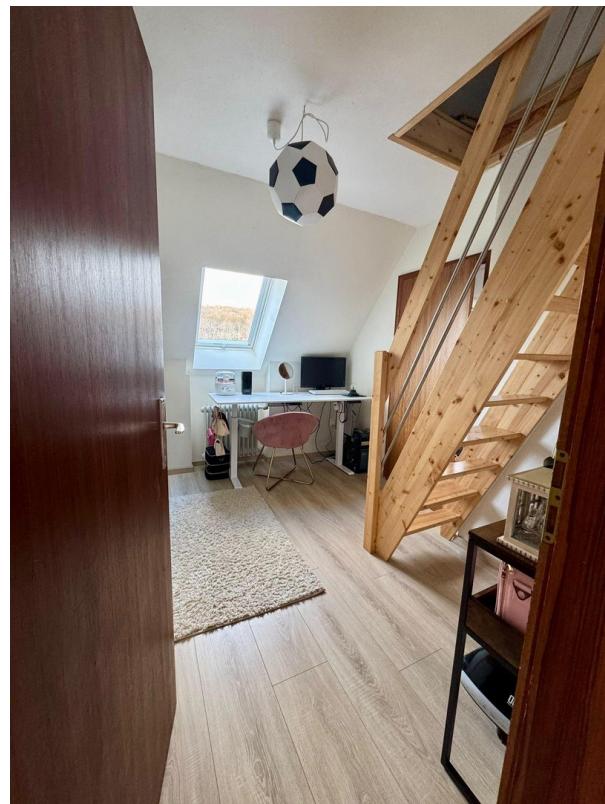
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



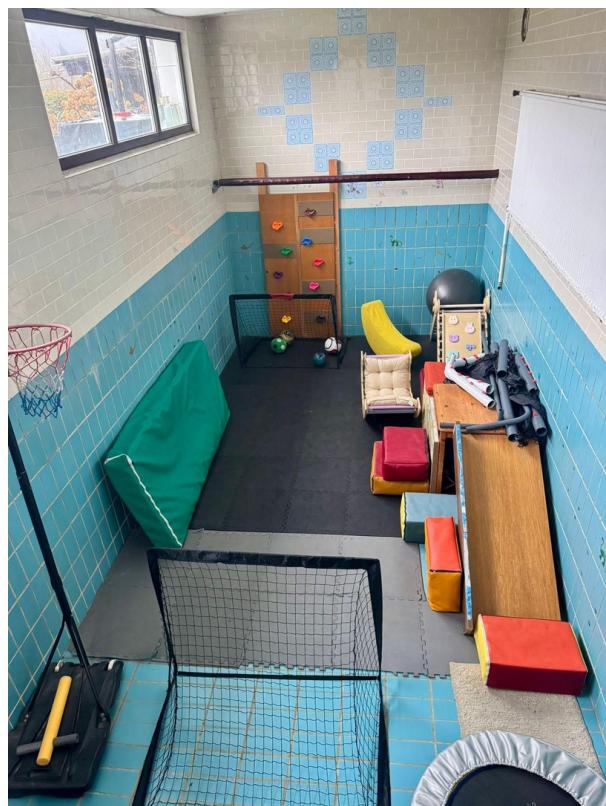
Exposé - Galerie



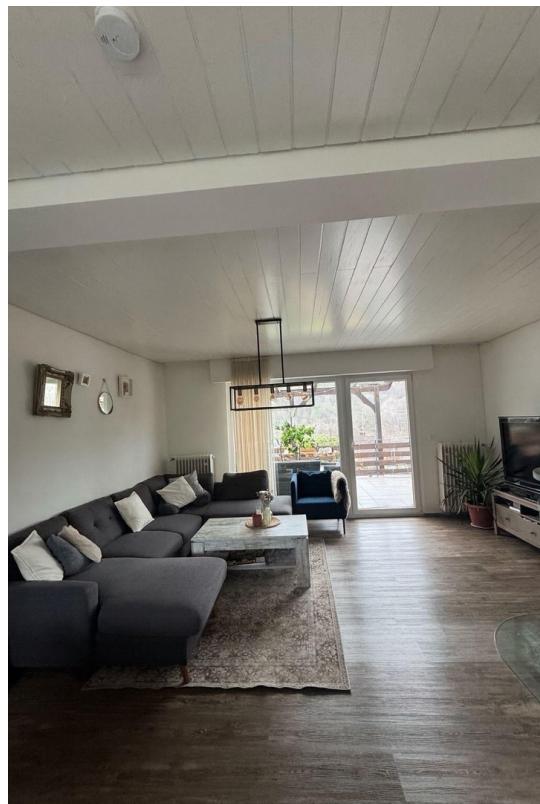
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



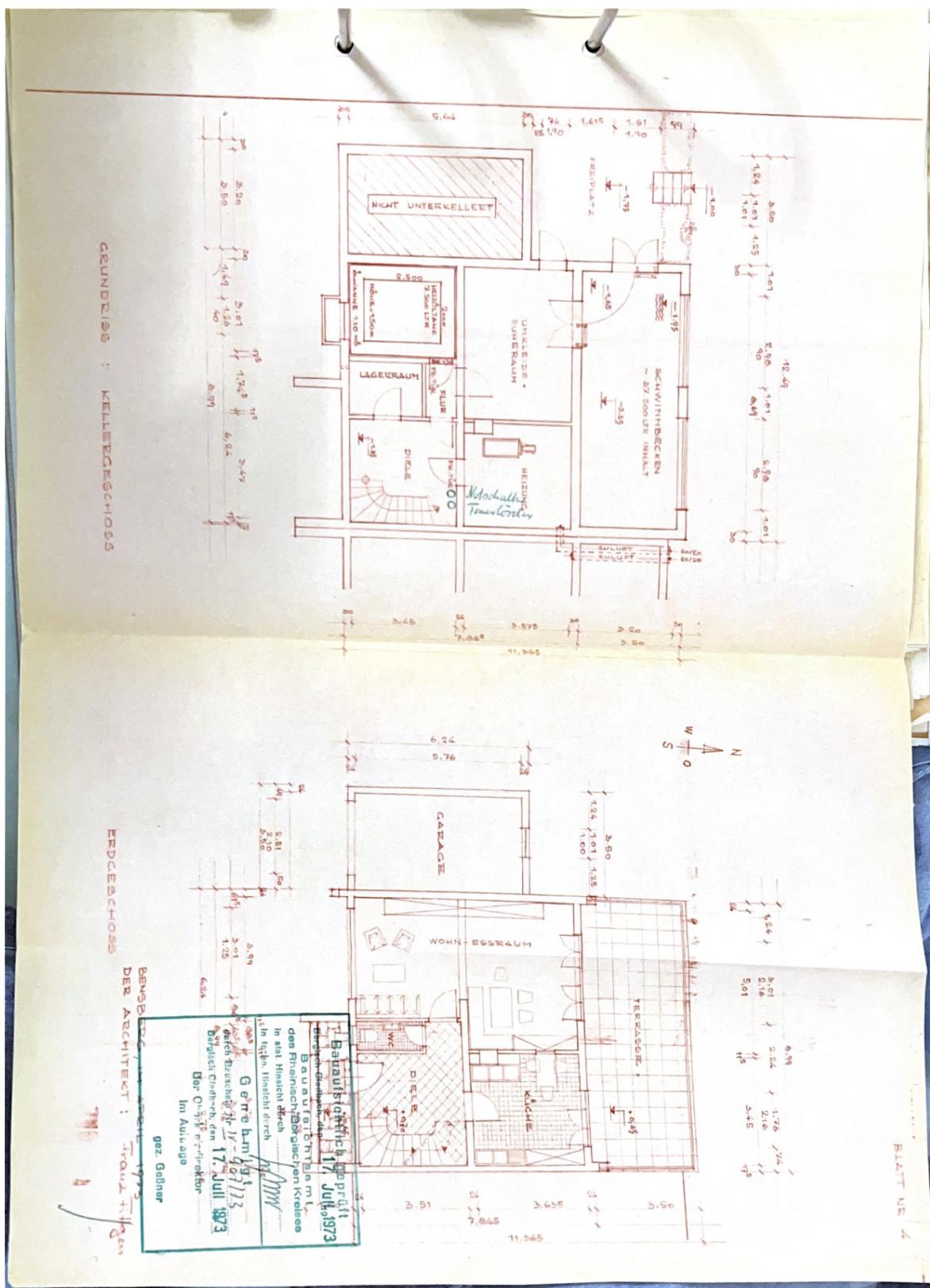
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

