

Exposé

Doppelhaushälfte in Overath

Provisionsfrei - Energieeffizient - Smart



Objekt-Nr. OM-452510

Doppelhaushälfte

Verkauf: **519.000 €**

Warth 10a
51491 Overath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1982	Energieträger	Holzpellets
Grundstücksfläche	333,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	205,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	285,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei - Energieeffizient - Smart

Ausgestattet mit einer Pelletheizung in Kombination mit Regenwasseranlage für Brauchwasser, Solarthermie, Fußbodenheizung und hervorragender Dämmung (teilweise 2023 erneuert) gehen Sie sicher und umweltschonend in die Zukunft. Ebenso sind 2 Wallboxen zur Aufladung von E-Auto plus einem außenliegenden Starkstromanschluss vorhanden.

Das Gebäude bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. So ist es zum Beispiel möglich mit einsetzten nur einer Tür das Erdgeschoss komplett vom Ober- und Dachgeschoss zu trennen. So ließe sich mit wenig Aufwand ein 2 Familienhaus generieren.

Ebenso ist es möglich mit wenigen Änderungen (kleine 6cm hohe Rampe + kl. Änderung ist der Dusch) das Erdgeschoss komplett barrierefrei zu machen. So entsteht leicht ein Mehrgenerationshaus, das dennoch maximale Privatsphäre bieten würde.

Das Erdgeschoss mit Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist im modernen Industrial Style gehalten und wird mit hochwertigsten, italienischen Feinsteinzeug in Patina Optik durchzogen. Im Mittelpunkt der offenen und hellen Gestaltung stehen die massiven Stahl-

Schiebetüren. Absolutes Highlight ist die extravagante Küche mit hochprofessionellen Geräten. Neben einer angenehmen

Arbeitshöhe bietet vor allem die Arbeitsplattentiefe von 90 cm ein enormes Platzangebot. Sollte vom neuen Eigentümer eher eine Hausfrauenküche gewünscht sein, lassen sich die Küchenmodule aus Stahl sogar Outdoor verwenden. Der Wohnbereich und das Masterbedroom ist mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Im Obergeschoss befindet sich der klimatisierte Master Bedroom, mit begehbarem Kleiderschrank und Austritt zum Dachgarten. Gegenüber befindet sich das große und helle Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Seitlich angrenzend liegt ein

Multifunktionsraum. Durch die vorhandenen Anschlüsse (Starkstrom, Wasser Zu- und Abfluss) wird dieser heute als praktischer Hauswirtschaftsraum eingesetzt. Bei Teilung des Gebäudes wäre hier leicht eine zweite Küche möglich. Auch eine Nutzung als

Normales Schlafzimmer ist denkbar.

Dadurch, dass das Dachgeschoss mit einem WC ausgestattet ist, ist auch hier die Nutzungsmöglichkeit als geräumiges 4. Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer gegeben.

Im Keller befindet sich neben dem Pelletlager und der Heizungsanlage noch ein kleines Weinlager sowie ein Heimwerkerraum.

Ausstattung

Bedingt durch die Auswanderung ist die optimale Übernahme (gegen Abstand) aller Einrichtungsgegenstände möglich. Bedingt durch die Übernahme zahlreicher Einbauten (Küche, Einbauten, IoT, Alarmanlagen, Beleuchtungskonzept usw.) kann die

Grunderwerbssteuer erheblich (bis zu 10.000 €) gesenkt werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Klimaanlage, Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei, Fliesen

Bemerkungen:

Smart Home, programmierbare Rolläden, Ambientbeleuchtung, Fußbodenheizung, 2 Bäder, Kamin, Alarmanlage, Kamerasystem, 2 Wallboxen, Paketbriefkasten, Dachgarten, Teilw. Klimaanlage, Regenwasseranlage, Barrierearm, energieeffizient, teilmöbliert, begeh.

Kleiderschrank, Safe, Alarmanlage u. v. m

Lage

Außerhalb -am östlichen Hang von Overath gelegen. Die Autobahnaufahrt erreicht man in 5 Min. Köln Messe oder Flughafen in gut 20

Min mit dem Auto. Der Bahnhof Overath ist schnell mit dem Fahrrad zu erreichen und bietet eine hervorragende Verbindung nach

Köln im Halbstundentakt. Die nächste Bushaltestelle ist 25m entfernt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt direkt ein Naturschutzgebiet. Ein Paradies für Reiter, Wanderer, Radfahrer,

Mountainbiker, Hundehalter, Camper usw.

Overath selbst bietet mit vielen Geschäften, Ärzten, Schul- und Sportzentren eine hervorragende Infrastruktur. Gelegen mitten im

Bergischen Land und dennoch schnell in Köln oder Bonn über verschiedene Anschlussstellen zur A4 oder A3.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Dachgarten



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Oberlicht



Gäste WC

Exposé - Galerie



Masterbedroom



profi Küche

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Innenhof EG



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Maß. einbauen



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



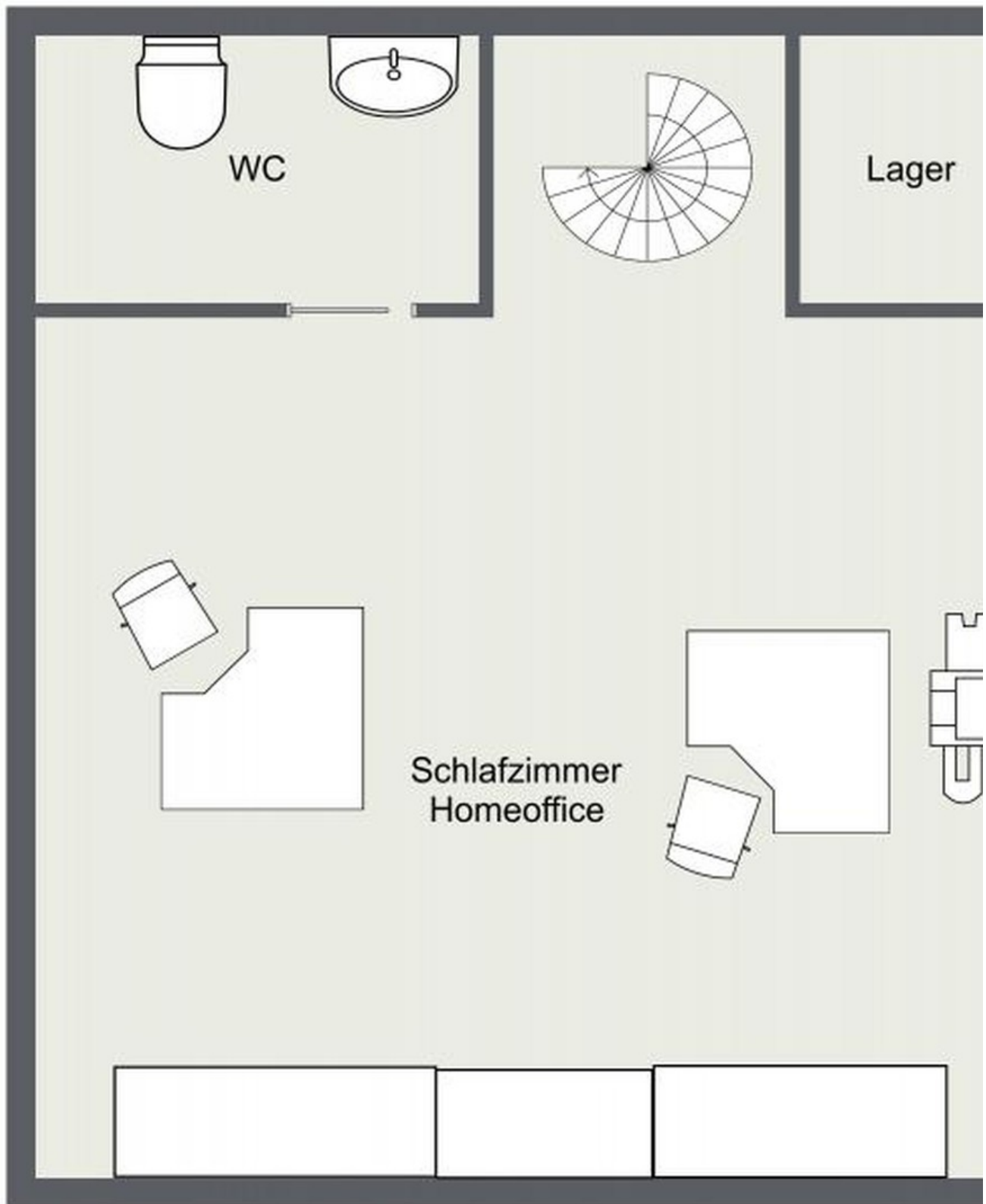
Badezimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Sanierungsmaßnahmen
2. Übernahme Möglichkeit

Sanierungsmaßnahmen und Einbauten 2022 – 2023 (im Kaufpreis enthalten)

- Exklusives Feinsteinzeug verlegt komplettes Erdgeschoss
- Design Laminat Schlafzimmer 1. OG und Hauswirtschaftsraum
- Neugestaltung der Treppen
- Wände innen komplett neu verputzt, gestrichen
- Decken innen komplett neu verputzt, gestrichen
- Wände außen teilweise neue gedämmt EPS 035 120mm
- Neue Sanitärinstallationen EG
- Glas Sichtschutz
- Installation Ankleide extra hoch und extra tief (2,40m x 0,8m) mit Schubladen und Einsätzen
- Neue Elektroinstallation Hauswirtschaftsraum
- Neue Sanitärinstallation Hauswirtschaftsraum
- Neuer Boden Dachterrasse
- Neue Elektroinstallation Küche
- Neue Sanitärinstallation Küche
- Herstellung eines Glasfaseranschlusses (Telekom)
- Gestaltung Außenbereich mit Grauwacke
- Installation Phillips Hue Ambient Lichtkonzept innen und außen
- Herstellung TV Verkabelung in jedem Raum
- Einbau 2 massiven Stahl-Loft-Schiebetüren
- Neue Wandfliesen Küche
- Neue Wandfliesen WC
- Neue Steckdosen und Lichtschalter im kompletten Haus
- Wartung und Update der Pelletheizung
- Wartung und Update der Solarthermie
- Wartung und Update der Brauchwasseranlage
- Installation 2er Ladestation für E-Fahrzeuge in der Auffahrt plus Starkstromanschluss
- Installation Alarmanlage
- Installation smarter Warnsysteme (Rauch, Kohlendioxid, Kohlenmonoxid und Wasser)
- Installation smarter Bewässerungsanlage
- Installation smarter Schließanlage
- Installation Kamerasysteme außen komplett, innen punktuell
- Aufbau redundantes, gesichertes IoT Netzwerk Inhouse & Outdoor
- Smartes Keyless Door System mit diversen Zugangsmöglichkeiten
- Klimatisierung im Erdgeschoss
- Klimatisierung im 1. Obergeschoss
- Neue Türen im kompletten Erdgeschoss
- Neue Türen im kompletten Obergeschoss
- Hochwertige Bepflanzung (roter Bambus) mit automatischer Bewässerung
- Professionelle Kühlung
- Smarter High End Geschirrspüler Samsung
- Extratiefe Arbeitsflächen in der Küche
- Professioneller Hochleistungs- Induktionsherd mit 2 unabhängigen Öfen
- Einrichtung Heimwerker-Raum mit Regalen, Beleuchtung und Material
- Schrank System Hauswirtschaftsraum extra hoch & Extra tief
- Spezielle Waschmaschinen und Trockner schränke mit Korbsystem
- Mass-Garderobe und Staubsauger Schrank

Mögliche Optionale Übernahme Einrichtung

- Samsung TV 85 Zoll
- LG TV 80 Zoll
- LG TV 75 Zoll
- LG TV 65 Zoll
- Massiver Echtholztisch mit 4 drehbaren Sesseln
- Rattan Lounge Möbel
- Sonos System (12x one, Sub, Soundbar, 6xPlay 3, 4x Play 5)
- Büroeinrichtung mit 2 Arbeitsplätzen und Bestuhlung
- Diverse Kommoden
- Diverse Regale
- Weinlager mit Bestand
- Chesterfield Sessel Paar
- Chesterfield Schlaf Couch
- Garten Esstisch mit Bestuhlung
- Waschmaschine & Trockner
- High End Dampfbügelstation
- Diverse kleinere Möbel und Einrichtungsgegenstände
- Diverse Lampen
- Diverse Dekomaterialien