



CITYHOUSE: Freistehendes Einfamilienhaus mit Traumgarten, Wintergarten, Kamin, Sauna und Garage



51491 Overath

Details

externe Objnr	1027020039	Wohnfläche	121 m ²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	3
Objektyp	Einfamilienhaus	Grundstücksgröße	433 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Baujahr lt.	1995
Vermarktungsart	Kauf	Energieausweis	
Kaufpreis	499.000 €	wesentlicher	Gas
Provision	3,57 % des Kaufpreises	Energieträger	

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Traumgarten in familienfreundlicher Lage von Overath.

Das Haus wurde 1995 in bewährter Fertighausqualität der Marke Nordhaus errichtet, was für zeitgemäße Bauweise und hohe Energieeffizienz steht.“

Es liegt in einer bevorzugten, ruhigen sowie verkehrsberuhigten Wohnsiedlung, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Das Haus wurde fortlaufend instandgehalten und modernisiert und kann dank zahlreicher Renovierungen sofort bezogen werden. "Es eignet sich für Alle die Wert auf ein gemütliches Zuhause mit großzügigem Garten legen."

Der Eingangsbereich des Hauses ist hell und freundlich. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Echtholzboden und modernem Kamin. Angrenzend befindet sich der schöne Wintergarten mit Fliesenboden und Sonnenschutz sowie direktem Zugang zur großen, mediterran gestalteten Holzterrasse und dem traumhaften Garten. Die separate Küche ist im Kaufpreis enthalten, dabei wurden alle Elektrogeräte in den letzten Jahren erneuert. Ein modernes, neu gestaltetes Vollbad mit Dusche und WC komplettiert diese Ebene.

Das Obergeschoss, erreichbar über ein helles, offenes Treppenhaus mit verzinktem Geländer und Echtholztreppe, bietet ein Gästezimmer oder Büro sowie ein sehr großes Schlafzimmer, das bei Bedarf in zwei Räume teilbar ist. Das moderne Tageslichtvollbad mit Eckbadewanne wurde 2022 erneuert. Für zusätzlichen Komfort im Schlafzimmer sorgt eine Klimaanlage. Zudem gibt es mehrere, praktische Abstellflächen in den Dachschrägen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet vielfältigen Nutzraum. Neben einem großen Hobbyraum, der als Gästezimmer mit Ankleide genutzt wird und dank Heizung und Tageslichtfenster besonders wohnlich ist, finden sich hier einen Heizungsraum und Waschplatz, sowie einen großzügigen Wellnessbereich mit Familiensauna und einer ebenerdigen Dusche. Auch dieses Bad wurde 2020 inklusive Leitungen erneuert.

Das große, uneinsehbare Grundstück besticht durch einen liebevoll angelegten Garten mit verschiedenen Bäumen, Sträuchern, mehreren Terrassen, einer gemütlichen Feuerstelle sowie einem Gartenhaus. Die Wege sind mit Kies und Kieswaben angelegt, ein moderner, pflegeleichter WPC-Gartenzaun mit Aluminiumpfosten wurde 2020 errichtet, ebenso die Rasenfläche erneuert. Für die Gartenbeleuchtung wurde eine separate Stromleitung verlegt, insgesamt stehen fünf Außensteckdosen sowie drei Wasseranschlüsse zur Verfügung. Das Gartenhaus ist mit Beleuchtung und Steckdosen ausgestattet. Besonders hervorzuheben sind zwei große Fächerahorne, eine schwarzrote Hängebuche und ein prächtiger Magnolienbaum.

Die Gas-Brennwert-Heiztherme von Buderus Logamax (Baujahr 2016) wird jährlich gewartet und instand gehalten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Stellplatz davor und einem gepflegten Vorgarten.

Overath bietet eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit hervorragender Anbindung: Ein Bahnanschluss ermöglicht schnelle Verbindungen nach Köln, und die Autobahn A4 in Richtung Köln oder Gum-

mersbach ist gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnsiedlung zeichnet sich durch eine harmonische Nachbarschaft und viel Grün aus – ein Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Das Haus wird nach Absprache frei.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:
www.cityhouse-immobilien.de

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Overath liegt idyllisch eingebettet im Grünen, rund 25 Kilometer östlich von Köln und bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem, ländlichem Wohnen und guter Anbindung an die Großstadt. Die Stadt ist Teil des Rheinisch-Bergischen Kreises und zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre sowie eine attraktive Wohnumgebung mit viel Natur aus.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Über den nahegelegenen Bahnhof besteht eine direkte Bahnverbindung nach Köln, die Pendlern eine stressfreie und schnelle Fahrt in die Metropole ermöglicht. Für Autofahrer ist die Autobahn A4 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch Köln, Bonn oder Gummersbach bequem angebunden sind.

Overath verfügt über ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und medizinischer Versorgung, was den Alltag für Familien und Berufstätige gleichermaßen erleichtert. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie grüne Naherholungsgebiete laden zu aktiver Erholung und entspannter Freizeitgestaltung ein.

Die Kombination aus ländlicher Ruhe, einer intakten Gemeinschaft und gleichzeitig guter Verkehrsanbindung macht Overath zu einem beliebten Wohnort für Familien, Paare und alle, die naturnah wohnen und zugleich städtische Vorteile nutzen möchten.

Ausstattung Beschreibung

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
 - Flur/Diele
 - Wohn- und Esszimmer mit Echtholzboden und Kamin
 - Wintergarten (unbeheizt)
 - Separate Küche (Einbauküche ist im KP enthalten)
 - Tageslichtbad mit Dusche, Toilette
 - Offenes Treppenhaus
-

1. Obergeschoss

- Großes Wannenbad mit Toilette
 - Büro/Gästezimmer
 - Großes Schlaf- und Wohnzimmer mit Klimaanlage
 - Diverse Stauflächen in den Dachsrägen
-

- Gartenfläche
 - 3 Terrassen
 - Gartenhaus
-

Keller

- Großer heller Flur (beheizt)
- Hobbyraum mit Ankleidezimmer (Nutzfläche)

- Familiensauna mit ebenerdiger Dusche
- Heizungsraum Gas-Brennwert-Heiztherme von Buderus Logamax (Baujahr 2016)

-
- Garage
 - Stellplatz im Freien
 - Vorgarten

Sanierungen/Modernisierungen

2023 Fenster mit Isolierverglasung, Kunststoff Fenster PAX 3-fach Verglasung, einbruchssicher mit Druckknopf am Griff, neuester Standard inkl. neuer Rollladenkästen.

2022 Bad EG komplett saniert inkl. Leitungen, neue Duschkabine, neue Armaturen, neuer Regenduschkopf, neues WC, neues Waschbecken inkl. Armatur, neuer Bodenbelag Vinyl, neue Wandfliesen, neue Lampe, neue Steckdosen im Flur, neuer Bodenbelag Vinyl

2022 EG Küche alle elektronischen Geräte im Laufe der Zeit erneuert, Kühl/Gefrierkombi, neuer Herd, neuer Backofen, Mikrowelle

2022 Obergeschoss Treppe Buchenholzstufen, Stauraum rechts Treppenaufgang, Arbeitszimmer Stauraum links über die gesamte Seitenfläche des Raumes

2021 Schlafzimmer Einbau Klimaanlage 2021 inkl. extra Stromleitung

2020 Hobbyraum Keller neue Decke, neuer Bodenbelag, neue Deckenbeleuchtung inkl. neuer Leitungen und Deckelfach in der Decke, neue Steckdosen, neue Tür, neues Kunststoff Fenster

2020 Sauna/Bad: extra Stromleitung, Bad erneuert inkl. neuer Leitungen, neue Dusche, neue Duschwand, neue Armaturen, neue Regenduschkopf (Hans Grohe), neuer Bodenbelag (Villeroy und Boch Fliesen), neuer Abfluss Dusche, neue Wände inkl. Feuchtigkeitsschutz, neues Kunststoff Fenster, neue Beleuchtung, neue Tür, neue Steckdosen, neue Wandfliesen Villeroy und Boch

2020 Durchgang Keller neue Decke inkl. Beleuchtung, neuer Boden Villeroy und Boch Fliesen

2020 Neue Tür Treppe Keller, Buchenholzstufen

2020 Erneuerung des Garagendachs

2020 Fassadenanstrich

2020 Bad OG

2016 Heizungs/Waschkeller: neue Gasheizung 2016 von Buderus, neue Decke inkl. Beleuchtung, neues Kunststoff Fenster, neuer Boden Villeroy und Boch Fliesen

2015 Schlafzimmer OG, Stauraum über die ganze Breite des Raumes, neuer Bodenbelag

2015 Wohnzimmer: Kamin, Eichenparkett, neue Leitungen für TV, neue Wand hinter Kamin

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 3,57 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH

Mindener Strasse 4

50679 Köln

Fax: 0221-57080089

Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

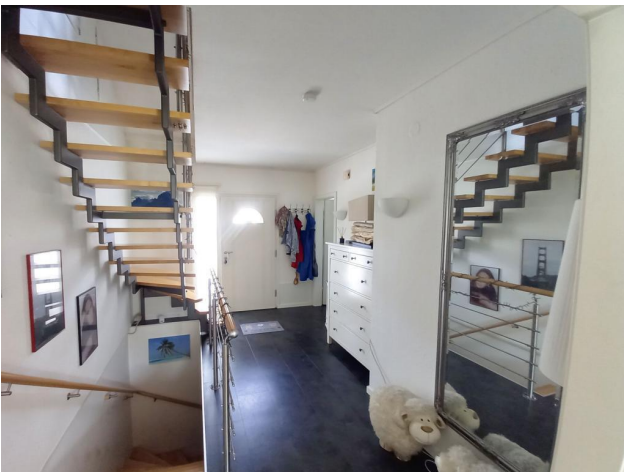
Ende der Widerrufsbelehrung



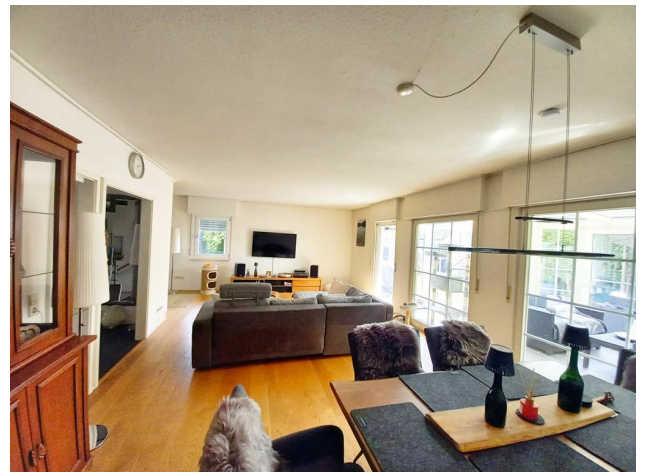
Vorderaufnahme Haus mit Vorgarten und Garage



Großzügiger Flur/Eingangsbereich



Flur/Eingangsbereich



Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem Wintergarten



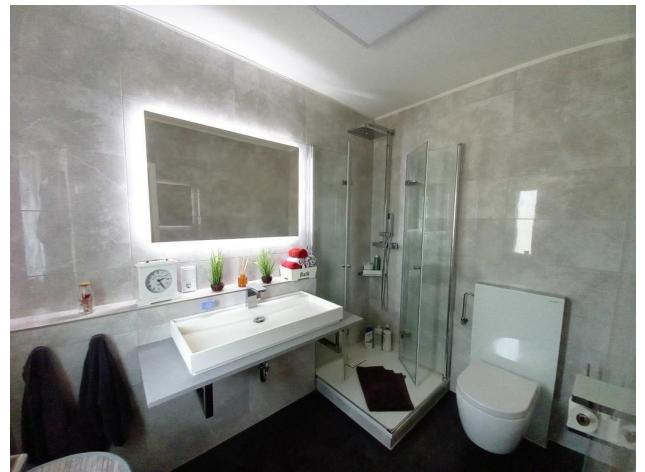
Wohnzimmer mit Echtholzboden



Moderner Kamin



Einbauküche



Duschbad EG



Wintergarten mit Sonnenschutz



Sitzecke unter dem Magnolienbaum



Große Terrassenfläche



Gartenfläche



Terrasse/Garten



Feuerstelle und Terrasse



Terrasse hinterer Gartenbereich



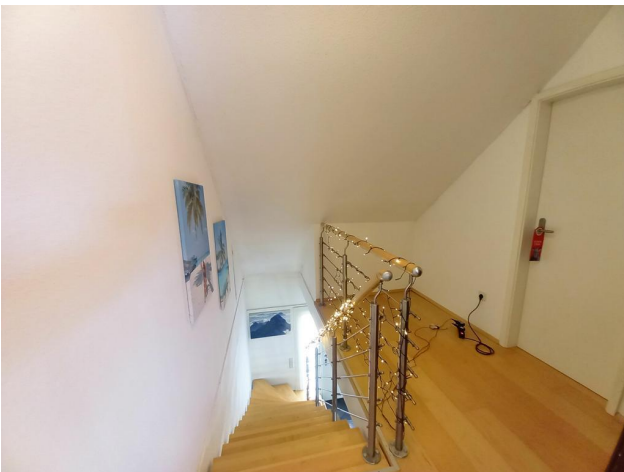
Sonnenecke



Neuwertiger Gartenzaun



Offenes Treppenhaus



Flur 1. OG hell und modern



Stylisches Wannenbad 1. OG



Schlaf- und Wohnzimmer



Büro/Gästezimmer 1. OG



Schlafzimmer 1.OG mit Klimaanlage



Flur Keller wohnlich gestaltet



Familiensauna mit ebenerdiger Dusche



Familiensauna



Hobbyraum / Gästezimmer Keller (Nutzfläche)



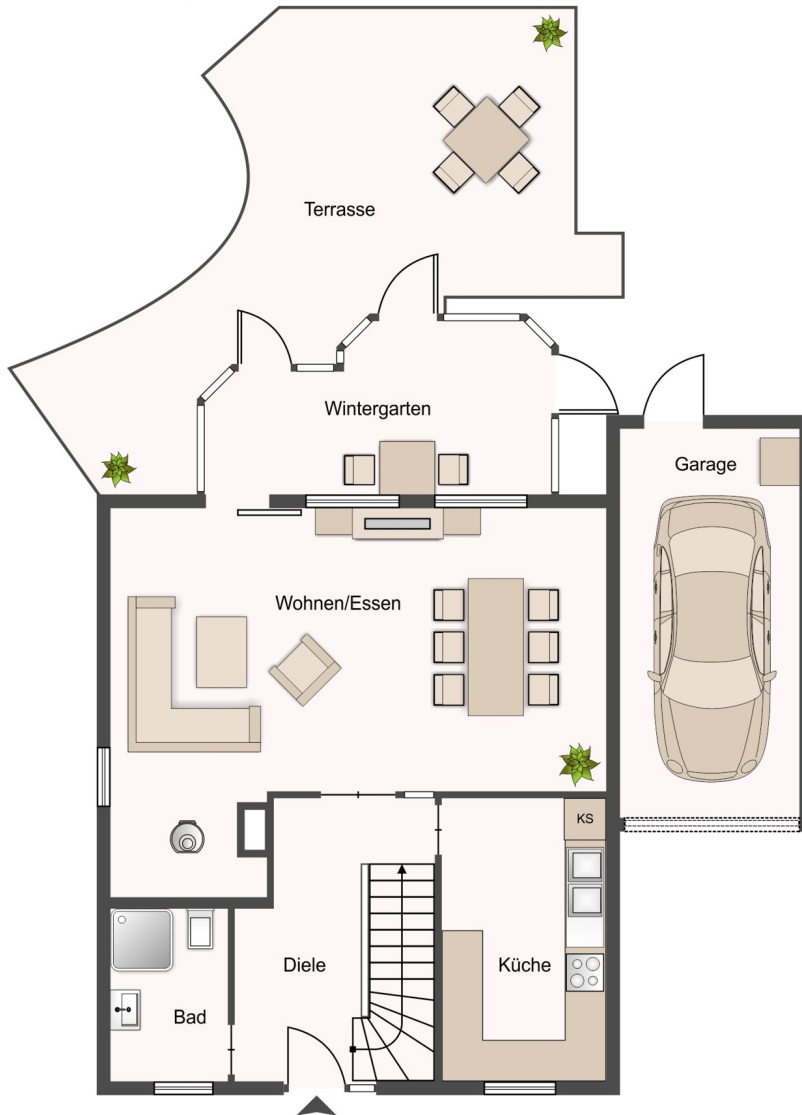
Ankleidezimmer Keller (Nutzfläche)



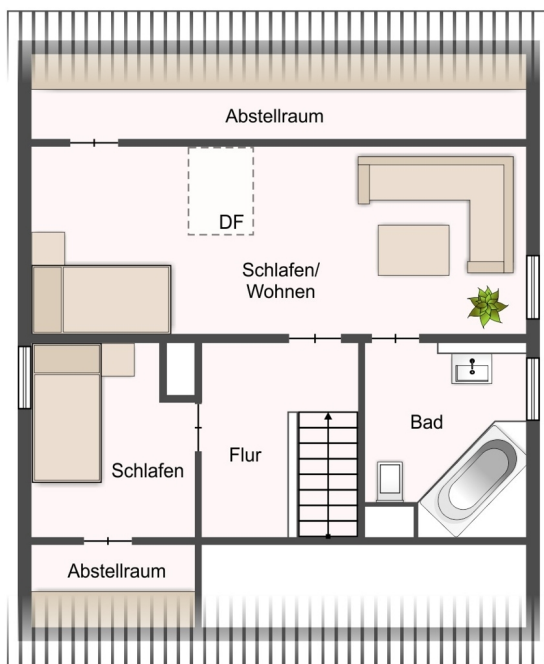
Ankleidezimmer Keller (Nutzfläche)



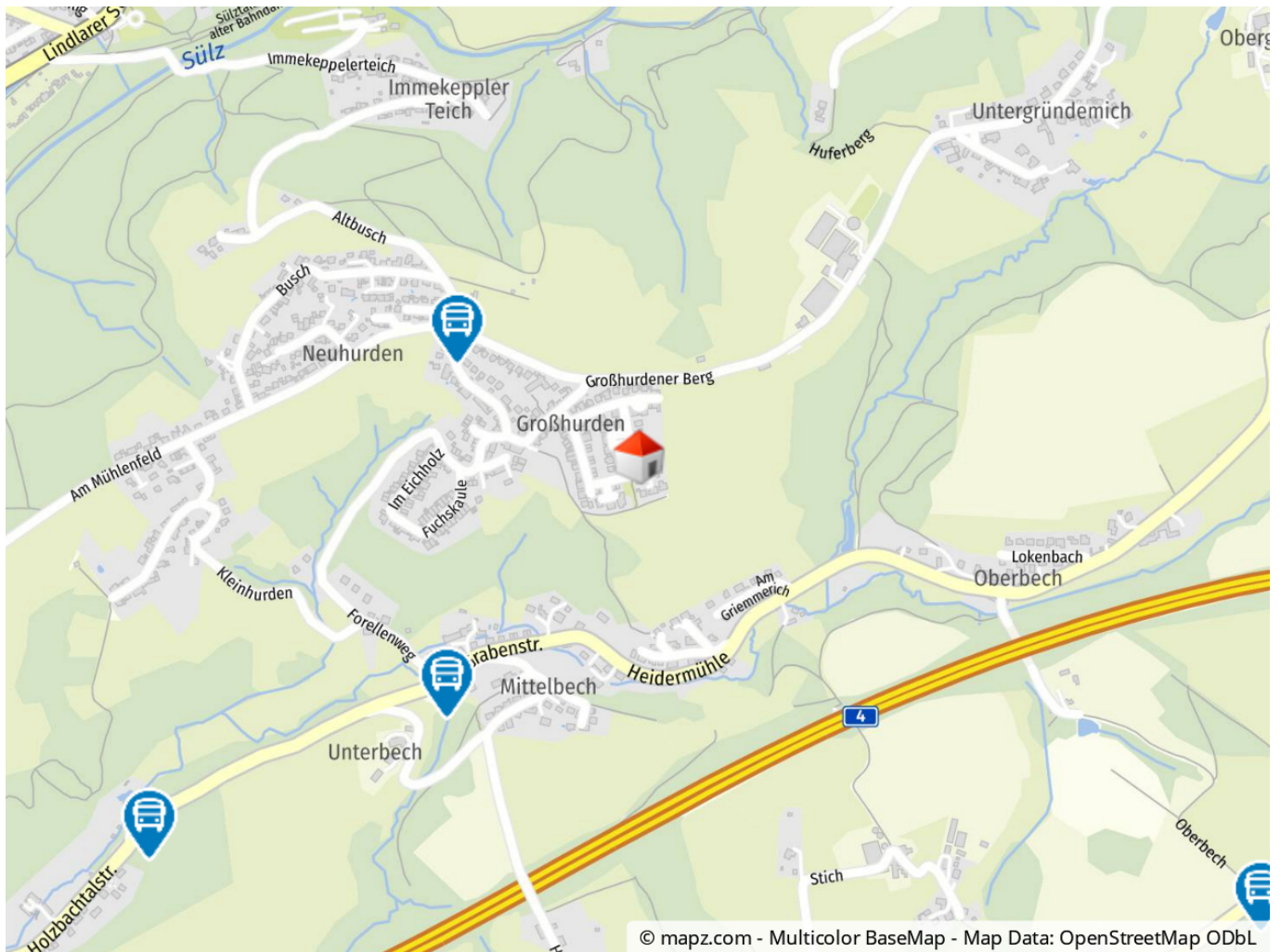
Warmwasserspeicher



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Geolzer Kartenausschnitt