



### CITYHOUSE: Schöne Doppelhaushälfte mit großem Garten, Hobbyraum Sou-terrain, Keller, Terrasse



# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

51491 Overath

### Details

|                 |                         |                  |                    |
|-----------------|-------------------------|------------------|--------------------|
| externe Objnr   | 1027270039              | Wohnfläche       | 119 m <sup>2</sup> |
| Objektart       | Haus                    | Anzahl Zimmer    | 4                  |
| Objekttyp       | Doppelhaushälfte        | Grundstücksgröße | 468 m <sup>2</sup> |
| Nutzungsart     | Wohnen                  | Baujahr lt.      | 2001               |
| Vermarktungsart | Kauf                    | Energieausweis   |                    |
| Kaufpreis       | 389.000 €               | wesentlicher     | Gas                |
| Provision       | 2,975 % des Kaufpreises | Energieträger    |                    |

### Beschreibung

Charmante Doppelhaushälfte in Hanglage mit großzügigem Hobbyraum im Souterrain.

Diese im Jahr ca. 2001 in Holztafelbauweise gem. DIN 1052 errichtete Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre familienfreundliche Aufteilung, die besondere Architektur des Hanggrundstücks und eine ruhige, begehrte Wohnlage. Das Haus befindet sich in einem Wendehammer einer verkehrsberuhigten Straße und bietet damit ein ideales Umfeld für Familien.

Das Grundstück umfasst ca. 468 m<sup>2</sup> und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Im Erdgeschoss bildet das helle, große Wohnzimmer mit offener Küche den Mittelpunkt des Familienlebens. Von hier aus gelangt man auf eine seitlich gelegene Terrasse mit Blick in den Garten. Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Flur mit viel Platz für Stellmöglichkeiten sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer runden diese Ebene ab. Die gesamte Etage ist mit modernen Fliesen versehen und wirkt dadurch freundlich und pflegeleicht.

Das Obergeschoss präsentiert sich mit drei geräumigen Schlafzimmern und einem weiteren Bad mit Wanne und Dusche. Die Räume sind mit hellem Laminat ausgestattet, was eine warme und gemütliche Wohnatmosphäre schafft.

Der Souterrain- bzw. Kellerbereich bietet zusätzlichen Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben den klassischen Abstell- und Kellerräumen befindet sich hier ein großer Hobbyraum (Nutzfläche) mit direktem Zugang zum Garten, der sich ideal als Arbeits-, Spiel- oder Fitnessbereich anbietet. Auch ist die Gestaltung einer zweiten Terrasse möglich.

Dank der soliden Bauweise, der durchdachten Raumaufteilung und der ruhigen, familienfreundlichen Lage bietet dieses Haus ein ideales Zuhause mit hohem Wohnwert und viel Flexibilität.

Das Haus wird nach Absprache frei.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:  
[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

### Lage

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Rott, einem Teil von Vilkerath in der Stadt Overath, Rheinisch-Bergischer Kreis, Nordrhein-Westfalen. Rott liegt auf einem sanften Hang und bietet damit eine erhöhte und besonders attraktive Wohnlage mit schöner Aussicht über die Umgebung. Umgeben von den Hügeln und Wäldern des Bergischen Landes besticht die Gegend durch ihre ruhige, naturnahe Atmosphäre, die vor allem Familien und Naturliebhaber anspricht.

Rott ist dennoch verkehrstechnisch sehr gut angebunden: Die Bundesstraße 55 verbindet den Ortsteil mit Overath und Engelskirchen, und die Autobahn A4 ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass Köln und Bonn schnell erreichbar sind. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch die Regionalbahn über Overath und Engelskirchen gut erschlossen.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Wander- und Radwege führen durch das Naturschutzgebiet Schlingenbachtal und die umliegenden Wälder. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die in Vilkerath und Overath vorhanden sind: Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Kultur- und Sportangebote runden das attraktive Umfeld ab.

Die Hanglage in Rott, die naturnahe Umgebung und die gute Infrastruktur machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Menschen, die Ruhe, Wohnkomfort und eine schöne Aussicht schätzen, ohne auf eine gute Anbindung an das städtische Leben verzichten zu müssen.

### Ausstattung Beschreibung

Doppelhaushälfte Baujahr ca. 2001

Erdgeschoss

- Eingangsbereich Flur, Diele
- Modernes Duschbadezimmer mit WC
- Großes Wohn- und Esszimmer mit Ausblick in den Garten
- Offene Küche mit Zugang zur seitlichen Terrasse

---

Obergeschoss

- Flur/Diele
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2

- Elternschlafzimmer
- Badzimmer mit Wanne und WC

---

### Keller/Souterrain

- Kellerraum
- Abstellraum
- Großer beheizbarer Hobbyraum mit Zugang zum Garten

- 
- Fenster Doppelisolierverglasung weiß/Kunststoff
  - EG Fliesenboden
  - DG Laminat
  - Rollläden im Erdgeschoss und Obergeschoss
  - Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung Baujahr ca. 2012

## Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

[www.cityhouse-immobilien.de](http://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 2,975 % 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](mailto: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.

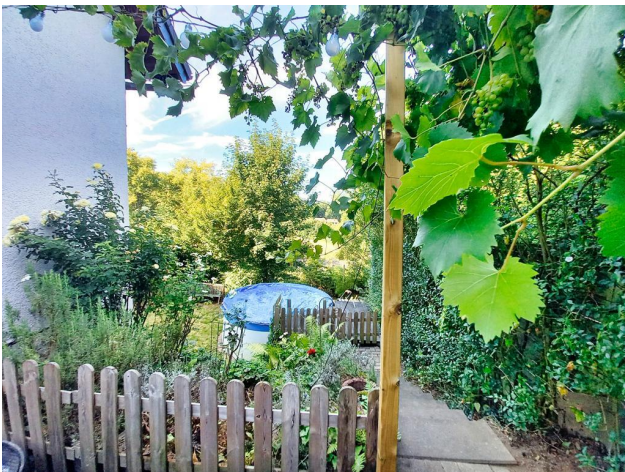
### Ende der Widerrufsbelehrung



Rückansicht/Seitliche Ansicht/Hanglage



Seitliche Terrasse



Weg in den Garten



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



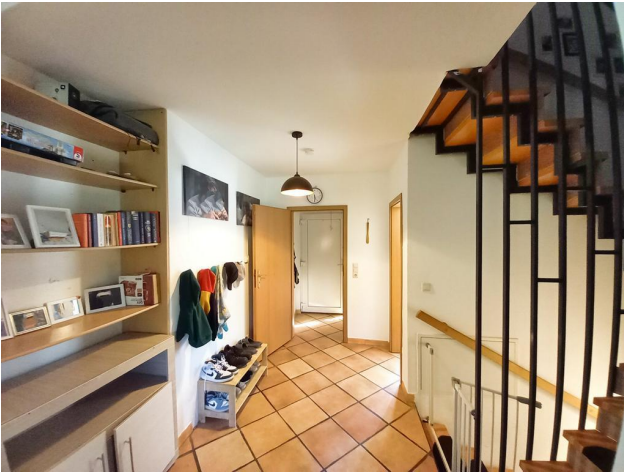
Offene Küche mit Zugang zur seitlichen Terrasse



Duschbad EG mit WC



Flur/Diele EG



Flur/Diele EG



Offenes Treppenhaus



Flur Obergeschoss



Kinderzimmer 1



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 2



Badzimmer OG



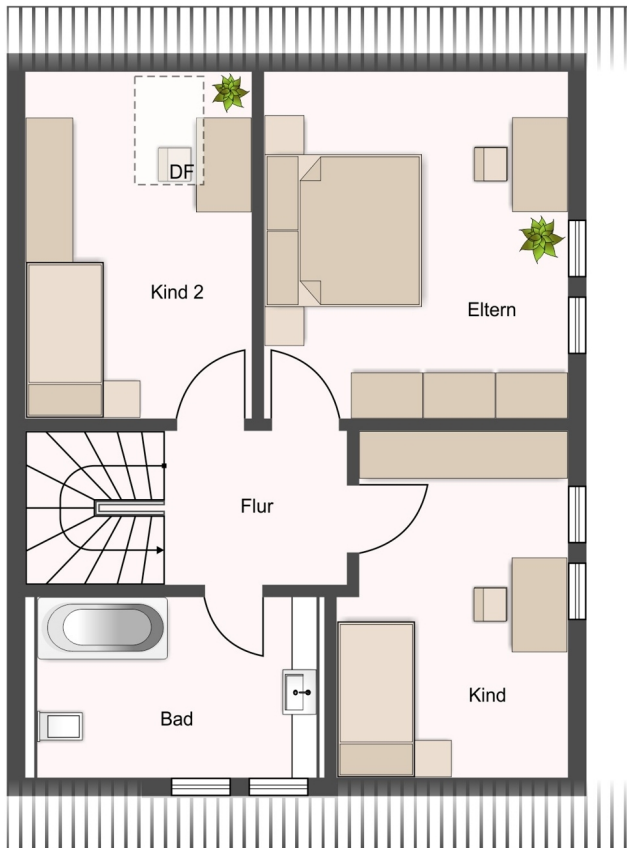
Wannenduscbad mit WC OG



Hobbyraum Souterrain mit Zugang zum Garten



Grundriss EG



Grundriss Obergeschoss

## CITYHOUSE

IMMOBILIEN

**Wir gehören zu den besten Maklern\* des Jahres 2024 in Köln!**

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"\* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

| STADT             | UNTERNEHMEN                 | SCHWERPUNKT<br>Haus/Wohnung | HAUSPREIS<br>DURCHSCHNITT<br>In Euro | WOHNUNGSPREIS<br>DURCHSCHNITT<br>In Euro/m <sup>2</sup> | QUALIFIKATION | PROZESSQUALITÄT | EXPOSÉ UND<br>VERTRAG | SERVICE | GESAMT | BEWERTUNG |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|---------------|-----------------|-----------------------|---------|--------|-----------|
| <b>Gewichtung</b> |                             |                             |                                      |   | 25 %          | 25 %            | 25 %                  | 25 %    | 100 %  |           |
| Köln              | Kampmeyer Immobilien        | W                           | 620 000                              | 5 400   | 89            | 89              | 84                    | 90      | 88     | ★★★★★     |
|                   | <b>Cityhouse Immobilien</b> | W                           | 660 000                              | 5 200   | 84            | 82              | 97                    | 90      | 88     | ★★★★★     |
|                   | Cologne Immobilien          | H                           | 570 000                              | 4 600   | 82            | 85              | 96                    | 88      | 88     | ★★★★★     |
|                   | von Emhofen Immobilien      | H                           | 712 000                              | 4 900   | 87            | 92              | 80                    |         |        |           |
|                   | Dein Immobilien             |                             |                                      |   |               |                 |                       |         |        |           |

**Überzeugen Sie sich selbst!**

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

\*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2024)

CAPITAL 2024

## CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern\* des Jahres 2023 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"\* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

| STADT     | UNTERNEHMEN          | SCHWERPUNKT<br>Haus/Wohnung | HAUSPREIS<br>DURCHSCHNITT<br>in Euro | WOHNUNGSPREIS<br>DURCHSCHNITT<br>in Euro/m² | QUALIFIKATION | PROZESSQUALITÄT | EXPOSÉ UND<br>VERTRAG | SERVICE | GESAMT | BEWERTUNG |
|-----------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|---------------|-----------------|-----------------------|---------|--------|-----------|
| Bedeutung |                      |                             |                                      |   | 25%           | 25%             | 25%                   | 25%     | 100%   |           |
|           | Cityhouse Immobilien | W                           | 695 000                              | 5 200                                       | 81            | 84              | 87                    | 93      | 86     | ★★★★★     |
|           | Demmoberater         | W                           | 490 000                              | 2 100                                       | 76            | 89              | 87                    | 95      | 86     | ★★★★★     |
|           | Kampmeyer Immobilien | W                           | 850 000                              | 5 600                                       | 88            | 81              | 87                    | 90      | 86     | ★★★★★     |
|           | Yetis Capital        | W                           | 500 000                              | 3 000                                       | 81            | 80              | 80                    | 80      | 80     | ★★★★★     |

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

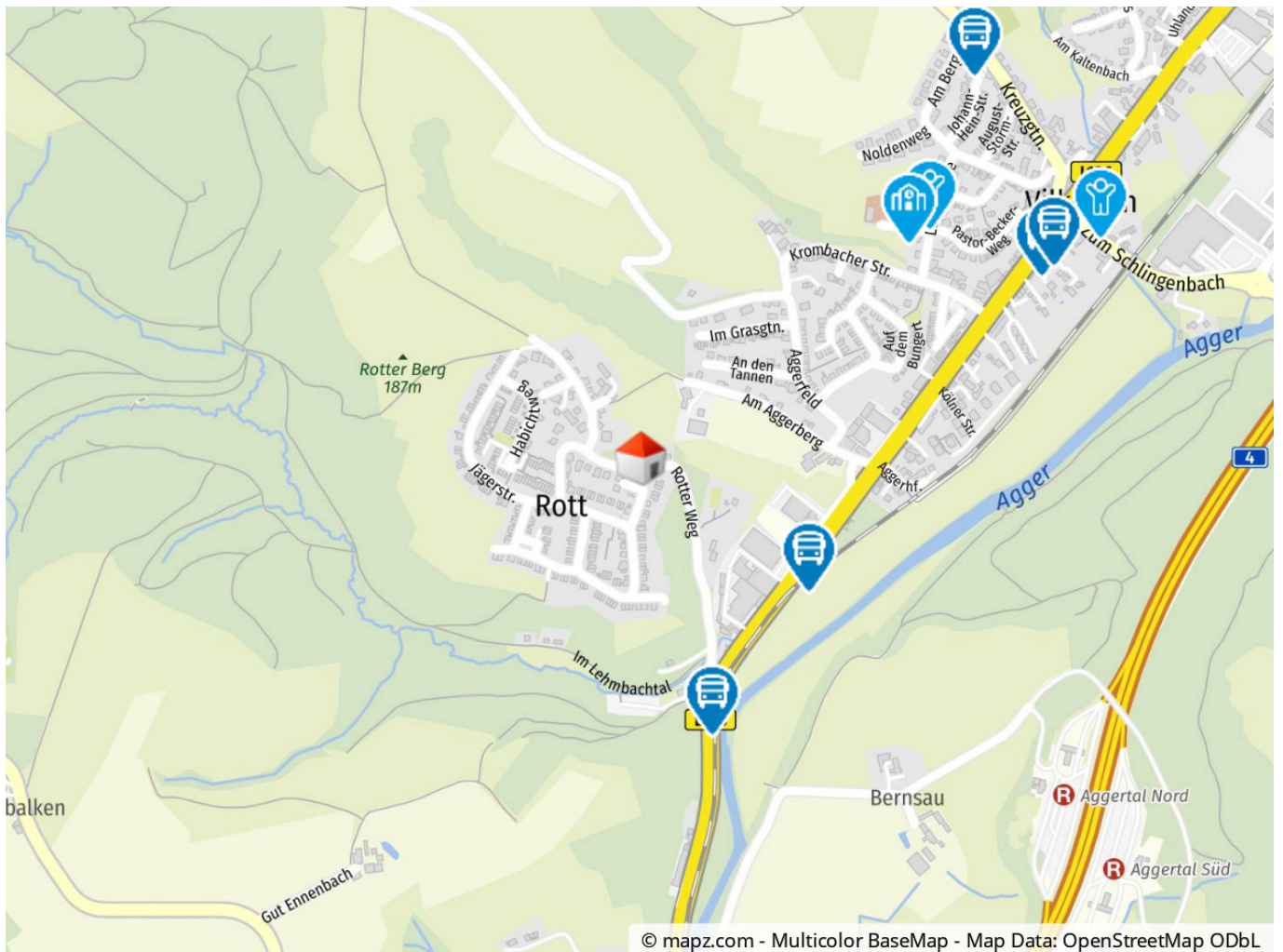
[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

\*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

## CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2023



Kartenausschnitt