



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-BZ-78650

Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Höhenlage mit Garten und Keller

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

425.000,00 €
keine Käuferprovision inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	142,0 m²
Grundstücksfläche	333,0 m²
Gesamtfläche	192,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1997
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2026
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich, Kunststoff
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.01.2036
Energiekennwert	106.5 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	23.01.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich in attraktiver Wohnlage von Overath, einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet mit überwiegender Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, geringer Verkehrsbelastung und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

Overath liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Metropolregion Köln/Bonn. Das Stadtzentrum von Overath mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Neben Supermärkten, Apotheken und Ärzten befinden sich dort auch mehrere Bäckereien und Metzgereien, die eine hochwertige Nahversorgung gewährleisten.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden und bequem mit dem Auto, dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten: Über die nahegelegene Autobahn A4 (Anschlussstelle Overath, ca. 2 Fahrminuten) erreichen Sie Köln in etwa 25–30 Minuten. Zudem besteht eine S-Bahn-Anbindung (S11/S19) in Richtung Köln, Bergisch Gladbach und Lüdenscheid, die eine komfortable und schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht. Eine Bushaltestelle ist 10 Gehminuten entfernt.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Wälder, Wander- und Radwege sowie das reizvolle Bergische Hügelland laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu urbaner Infrastruktur und den vielfältigen kulturellen Angeboten im Großraum Köln.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, sehr guter Versorgung und hervorragender Verkehrsanbindung – ein Standort mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Großzügige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, Terrasse, Vorgarten, Garten und Vollkeller in begehrter Höhenlage von Overath-Vilkerath.

Herr Bernd Zinn von FALC Immobilien Overath freut sich, Ihnen dieses wunderbare Zuhause für die ganze Familie in ruhiger und begehrter Höhenlage von Overath-Rott vorstellen zu dürfen. Auf ca. 142 m² Wohnfläche sowie weiteren wohnungsrelevanter Nutzfläche im ausgebauten und beheizbarem Dachgeschoss (ca. 28 m²) finden Sie hier reichlich Platz zum Ankommen und Wohlfühlen. Insgesamt stehen Ihnen 5 Zimmer und das ausgebautе Dachgeschoss zur Verfügung.

Schon beim Betreten des Kellergeschosses empfängt Sie eine großzügige Diele, in der Schulranzen, Kinderwagen und Jacken bequem ihren Platz finden. Auf dieser Ebene befindet sich ein flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – sowie ein Badezimmer en Suite mit Dusche. Zwei praktische Kellerräume bieten viel Stauraum für Vorräte, Sportequipment und Spielsachen. Besonders familienfreundlich: Der direkte Zugang vom Keller in den Garten, in dem Kinder ungestört spielen und Erwachsene entspannen können.

Im Erdgeschoss schlägt das Herz des Familienlebens. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essecke und Zugang zur sonnigen Terrasse und in den Garten lädt zu gemeinsamen Nachmittagen, Grillabenden und fröhlichen Geburtstagsfeiern ein. Die großzügige Küche mit Einbauküche (im Preis enthalten) wird zum Treffpunkt für gemeinsames Kochen und lange Frühstücke. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche rundet diese Etage ab.

Über eine helle Holztreppe erreichen Sie Obergeschoss mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern – perfekte Rückzugsorte für Eltern und Kinder. Das große Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für entspannte Morgen und gemütliche Familienabende.

Im Dachgeschoss erwartet Sie der ausgebautе, beheizte Spitzboden. Ob als Spielparadies, Jugendzimmer, Homeoffice oder späterer Rückzugsort für heranwachsende Kinder – dieser Bereich wächst flexibel mit den Bedürfnissen Ihrer Familie mit und macht dieses Haus zu einem Zuhause mit Zukunft.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ausstattung und Modernisierungen im Überblick:

- 2 Kellerräume mit direktem Zugang in den Garten
- Rollläden
- Fliesen in den Dielen, Küche und Badzimmern
- Einbauküche inklusive
- Garage mit direktem Zugang in den Garten
- Garten
- Terrasse
- 3 Bäder mit Dusche oder Badewanne
- Internet mit bis zu 1000 Mbit/s verfügbar
- Gastherne 2023
- Renovierung der Kellerräume (2026)

Sonstiges

Da Immobilienbörsen die Textlänge beschränken und nur eine begrenzte Anzahl an Bildern zulassen, stellen wir Ihnen gerne unser vollständiges Exposé zur Verfügung – einfach per E-Mail oder telefonisch bei uns anfordern.

Damit wir Ihre Anfrage schnell und zuverlässig bearbeiten können, bitten wir Sie, uns Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Adresse und Telefonnummer mitzuteilen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Da wir unsere Besichtigungstermine sorgfältig und fair für alle Interessenten koordinieren, bitten wir um Verständnis, dass Terminvereinbarungen ausschließlich schriftlich per E-Mail möglich sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Ansprechpartner: Bernd Zinn

E-Mail: bernd.zinn@falcimmo.de

Büro: Hauptstraße 38, 51491 Overath

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist?

Denken Sie über einen Verkauf nach oder möchten den aktuellen Wert Ihrer Immobilie erfahren?

Nutzen Sie unseren kostenlosen Bewertungsservice unter:

<https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html>

oder sprechen Sie uns direkt an – wir beraten Sie gerne.

Angaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

gültig bis: 22.01.2036

Baujahr des Hauses: 1997

Baujahr der Heizung: 2023

Hauptenergieträger: Erdgas

Energiekennwert: 106,5 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: D

Unser Service – Ihr Vorteil:

Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen begleiten wir Sie von der ersten Beratung bis weit über den Notartermin hinaus. Mit unserer langjährigen Erfahrung und hervorragenden Marktkennntnis unterstützen wir Sie kompetent bei Ihrem Immobilienverkauf – vertrauensvoll, transparent und erfolgreich.

Sie erreichen uns jederzeit kostenfrei unter 0800 - 646 0 646.

Wichtige Hinweise:

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder teilweise auf den Angaben der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen.

Zur besseren Darstellung und Visualisierung wurden die Bilder mittels KI nachbearbeitet.

Bei diesem Objekt ist keine separate Käuferprovision vorgesehen, sofern der Käufer als Verbraucher (§ 14 BGB) gilt. Der Verkauf erfolgt für Kaufinteressenten provisionsfrei.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

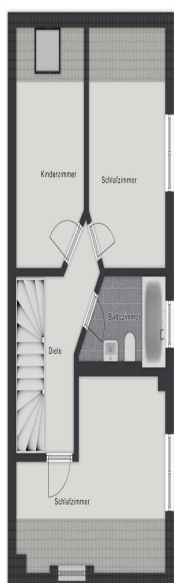
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Spezies, nicht maßstäblich



Spezies, nicht maßstäblich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

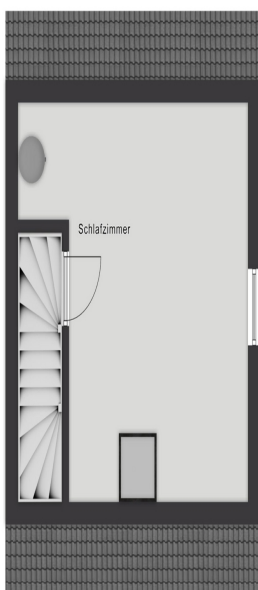


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



OpenImmo, 2017-04-04

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)