



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-BZ-79365

**Wohnkomfort auf mehreren Ebenen: Doppelhaushälfte mit Galerie, Garten und Keller**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**385.000,00 €**

**keine Käuferprovision inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>102,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>428,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>168,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1983</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.11.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>179.6 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>05.11.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

*Ihr neues Zuhause befindet sich in attraktiver Wohnlage von Overath, im Waidmannsring 1, 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.*

## Objektbeschreibung

*Einziehen und wohlfühlen – Doppelhaushälfte mit Terrasse, Garten und Vollkeller...*

*Herr Bernd Zinn von FALC Immobilien Overath möchte Ihnen heute diese schöne Doppelhaushälfte auf einem Eckgrundstück in bevorzugter Höhenlage in Overath-Vilkerath vorstellen. Sie können sofort einziehen.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügig geschnittene Diele, die nicht nur einen einladenden ersten Eindruck vermittelt, sondern auch ausreichend Platz für eine Garderobe, Schuhschränke und weiteres Alltagsequipment bietet. Von hier aus erschließen sich alle Räume dieser Ebene auf angenehme und funktionale Weise.**

**Der Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige, bodentiefe Fensterflächen sorgen für eine hervorragende Belichtung und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der Raum bietet genügend Fläche für eine komfortable Sofalandschaft sowie einen separaten Essbereich und lässt sich flexibel möblieren. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten nach außen und ermöglicht einen fließenden Übergang in den Garten. Die Terrasse bietet Platz für eine Sitzgruppe und lädt zu gemütlichen Mahlzeiten im Freien ein. Der angrenzende Garten ist übersichtlich und pflegeleicht angelegt und bietet zugleich Raum für spielende Kinder, gärtnerische Gestaltung oder entspannte Stunden in ruhiger Umgebung. Zusätzlich ist der Garten über den Keller, über einen seitlichen abschließbaren Zugang und über ein Gartentor am Ende des Gartens bequem erreichbar.**

**Die Küche ist separat angeordnet und funktional geschnitten. Sie verfügt über gut nutzbare Arbeitsflächen, ausreichend Stauraum sowie Platz für eine vollständige Küchenausstattung. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten, sodass einem sofortigen Einzug ohne weiteren Investitionsbedarf nichts im Wege steht.**

**Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene sinnvoll ab. Ergänzend steht ein weiterer, flexibel nutzbarer Raum zur Verfügung, der sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder auch als Hobby- bzw. Spielzimmer eignet und somit den unterschiedlichen Bedürfnissen einer Familie oder eines Paares gerecht wird.**

**Über die elegante Treppe mit massiven Holzstufen erreichen Sie die offene Galerie, die dem Obergeschoss eine großzügige und luftige Atmosphäre verleiht. Angrenzend befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, eines davon mit praktischem Einbauschränk, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer bieten. Ergänzt wird diese Etage durch ein helles Tageslichtbad mit Dusche, das für eine angenehme und komfortable Nutzung sorgt.**

**Vor dem Haus stehen Ihnen ein Carport mit Wallbox sowie 4 weitere Stellplätze für mehrere PKW oder ein Wohnmobil zur Verfügung. So gehört die Suche nach einem Parkplatz der Vergangenheit an.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Ausstattung und Modernisierungen im Überblick:**

- Voll unterkellert
- Rollläden im Erdgeschoss
- Fliesen in den Dielen
- Vinylboden in der Küche
- Laminat in den Wohn- und Schlafräumen
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- Zwei Gartenhäuser
- Terrasse
- Direkter Zugang vom Keller in den Garten
- Internet mit bis zu 1000 Mbit/s verfügbar
- Vordachsanierung inklusive Wärmedämmung (2013)
- Einbauküche und neue Elektroleitungen (2018)
- Pflasterung Einfahrt und Weg Filterstein Micro Plus (2019)
- Einzäunung Garten mit Stabgitterzaun (2019)
- Anschaffung Gerätehaus grau (2020)
- Wallbox im Carport mit neuem FI-Schalter (2021)
- Erneuerung aller Sicherungen (2021)
- Klickdielen auf der Terrasse (2022)
- Modernisierung Badezimmer und Wasserleitungen (2023)
- Hochwertige Fliegengitter in Küche und Schlafzimmer (2024)
- Modernisierung Gäste-WC (2024)

**Bestimmte Einrichtungsgegenstände wie Schränke, Bett, Klavier u. a. können optional und nach Vereinbarung kostenpflichtig übernommen werden.**

## **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**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

*E-Mail möglich sind.*

*Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.*

*Ihr Ansprechpartner: Bernd Zinn*

*E-Mail: [bernd.zinn@falcimmo.de](mailto: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):*

*Energieausweistyp: Verbrauchsausweis*

*gültig bis: 04.11.2035*

*Baujahr des Hauses: 1983*

*Baujahr der Heizung: 2004*

*Hauptenergieträger: Erdgas*

*Energiekennwert: 179,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)*

*Energieeffizienzklasse: F*

*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 Marktkenntnis 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

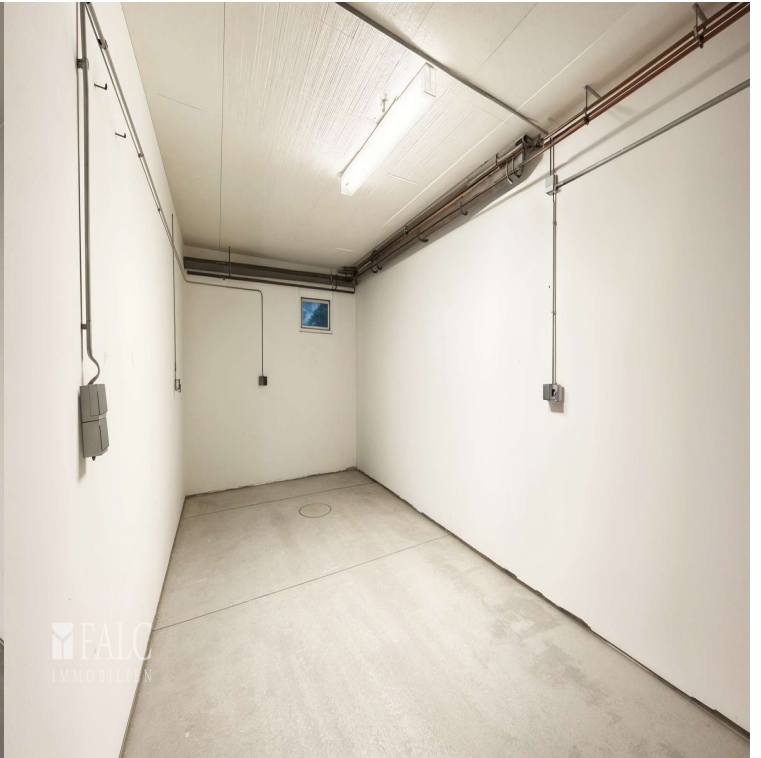
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

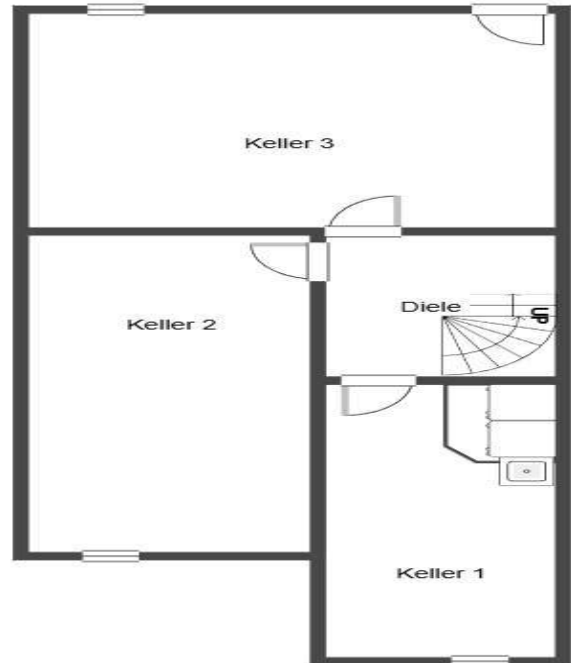
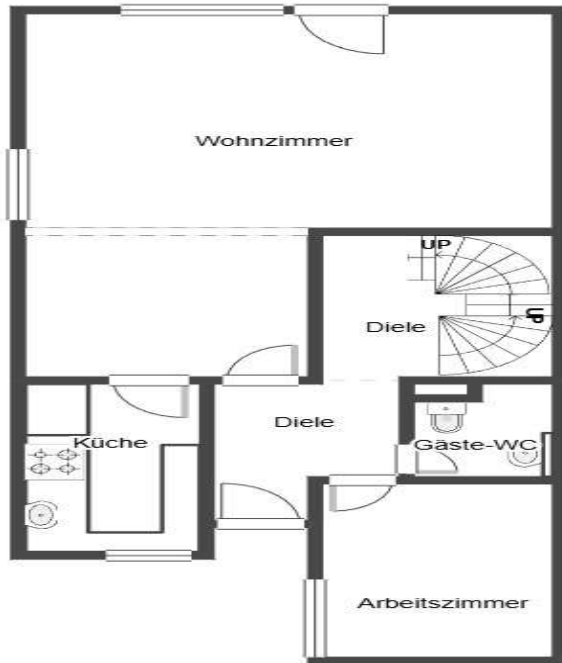
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

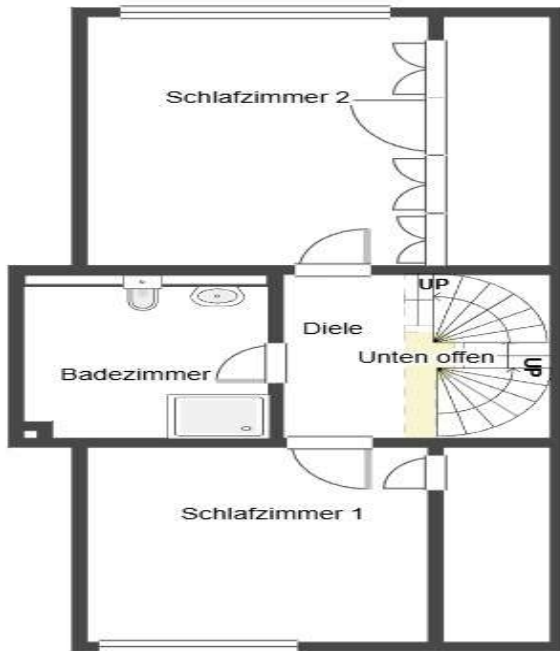


WP

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)