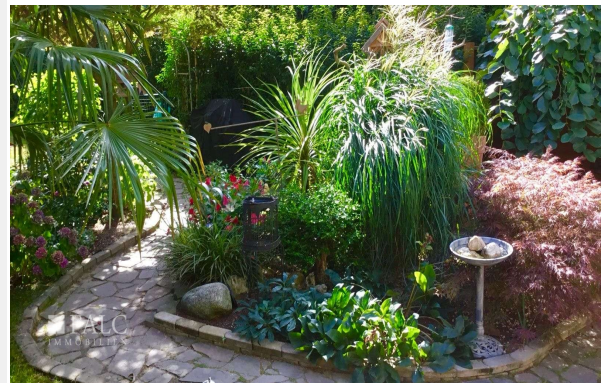




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-BZ-81818

Kapitalanlage: 3-Zimmer-Wohnung in Feldrandlage mit sofortigen Mieterträgen

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

290.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben

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	81,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.10.2035
Energiekennwert	161.7 kWh/(m²*a)
Energieträger	Erdgas schwer
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	08.10.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich verkehrsgünstiger Lage am Feldrand von Overath. Die Umgebung verbindet hohen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Die nächste Bushaltestelle liegt nur 10 Gehminuten entfernt und bietet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – ideal für Pendler oder Schüler. Auch die Autobahn A4 erreichen Sie in nur etwa 5 Fahrminuten, was eine schnelle Verbindung nach Köln oder Gummersbach ermöglicht.

Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote in der näheren Umgebung laden zu einem aktiven Lebensstil ein – ob Fitnessstudio, Reitverein, Tennisanlage oder ausgedehnte Spaziergänge durch die umliegenden Felder.

Die ärztliche Versorgung ist hervorragend: Mehrere Arztpraxen, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Das sorgt für kurze Wege und ein hohes Maß an Alltagssicherheit – besonders für Familien und ältere Bewohner.

Auch für Vielreisende bietet die Lage klare Vorteile: Der Flughafen Köln/Bonn ist in rund 30 Minuten erreichbar.

Diese Kombination aus naturnaher Ruhe und zentraler Anbindung macht die Immobilie zu einem idealen Wohnort für alle, die Lebensqualität, Komfort und Mobilität gleichermaßen schätzen.

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

Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus...

Bernd Zinn von FALC Immobilien Overath präsentiert Ihnen diese besondere Eigentumswohnung in traumhafter Feldrandlage in Overath.

Die Eigentümer, die sich in einem fortgeschrittenen Lebensabschnitt befinden, beabsichtigen, die Wohnung weiterhin bis an ihr Lebensende zu nutzen. Zu diesem Zweck wird ein grundbuchlich gesichertes Nutzungsrecht eingetragen. Für die Nutzung wird ein monatliches Nutzungsentgelt durch die Eigentümer gezahlt.

Auf Wunsch der Eigentümer erfolgt die Vermarktung diskret; daher werden keine Außenansichten veröffentlicht. Weiterführende Informationen erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch vor einer Besichtigung.

Die stilvolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das 1991 in massiver Bauweise errichtet wurde. Auf rund 81 m² Wohnfläche überzeugt die schöne Wohnung durch eine offene, moderne Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit integrierter, hochwertiger Einbauküche und Kochinsel bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse mit hochwertigen Keramik-Fliesen und Zugang zu einem liebevoll angelegten Garten – ein echtes Highlight. Für eine altersgerechte Nutzung kann die Wohnung auch ohne Treppen über die Terrasse erreicht werden. Das Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern bietet ebenfalls einen idyllischen Ausblick auf die angrenzenden Felder. Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, ein Gäste-WC, ein Büro- bzw. Kinderzimmer, eine Diele mit Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Ein eigener Kellerraum sowie eine Garage direkt am Haus mit elektrischem Tor sowie Wasseranschluss sind im Angebot enthalten. Darüber hinaus stehen eine gemeinschaftliche Waschküche mit separaten Strom und Wasserzählern, ein Fahrradraum und ein weiterer großer Gartenbereich hinter dem Haus zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser besonderen Immobilie mit Seltenheitswert.

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

Ausstattung

Merkmale dieser wunderschönen Wohnung:

- Großzügige Terrasse mit Zugang zum liebevoll angelegten eigenen großen Garten mit Sondernutzungsrecht
- Angrenzender zusätzlicher Garten für die Bewohner
- Sehr hochwertige, offene Einbauküche mit Miele-Geräten und Kochinsel
- Hochwertige Bodenbeläge: Eiche-Dielenböden und Fliesen
- Garage direkt am Haus, mit Fernbedienung sowie Wasseranschluss in der Garage
- Holzrahmenfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, zum Garten hin einbruchhemmende Verglasung
- Türrahmen mit edler Milchglas-Beschichtung
- Modernes Duschbad mit Tageslicht und Waldblick
- Ruhige Feldrandlage mit weitreichendem Ausblick
- Sehr gute Verkehrsanbindung (Regionalbahn Köln–Gummersbach, Bus und Autobahn A4, 3 km)

Durchgeführte Modernisierungen:

- Badezimmerumbau (2010): Villeroy & Boch Serie AMADE, Armaturen Dornbracht
- Verlegung hochwertiger Eiche-Landhausdielen (2015)
- Sichtschutz im Garten aus Cumaru-Holz (2023)
- Moderne Erdgasheizung HT-ready (2025)
- Funk- Thermostat gesteuerte Fußbodenheizung

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

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

**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: Bedarfsausweis

gültig bis:

Baujahr des Hauses: 1991

Baujahr der Heizung: 2025

Hauptenergieträger: Erdgas

Energiekennwert: 161,7 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: F

Wichtiger Hinweis: Die Energiewerte der Heizung beziehen sich auf einen Zeitraum vor dem Einbau der neuen Heizungsanlage im Jahr 2025.

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.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 500 EUR. Davon waren im Jahr 2024 284 EUR EUR umlagefähig.

Die Instandhaltungsrücklage für das Haus beträgt 17.580,58 EUR. Davon entfallen 3.187,68 EUR auf die hier angebotene Wohnung.

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

Der ausgewiesene Preis ist ein Angebotspreis, der sich im Rahmen von Verhandlungen noch

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

ändern kann.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

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

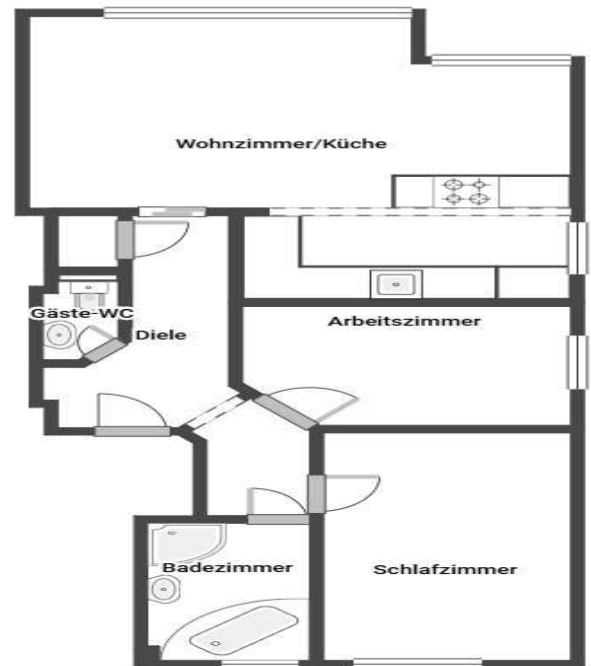
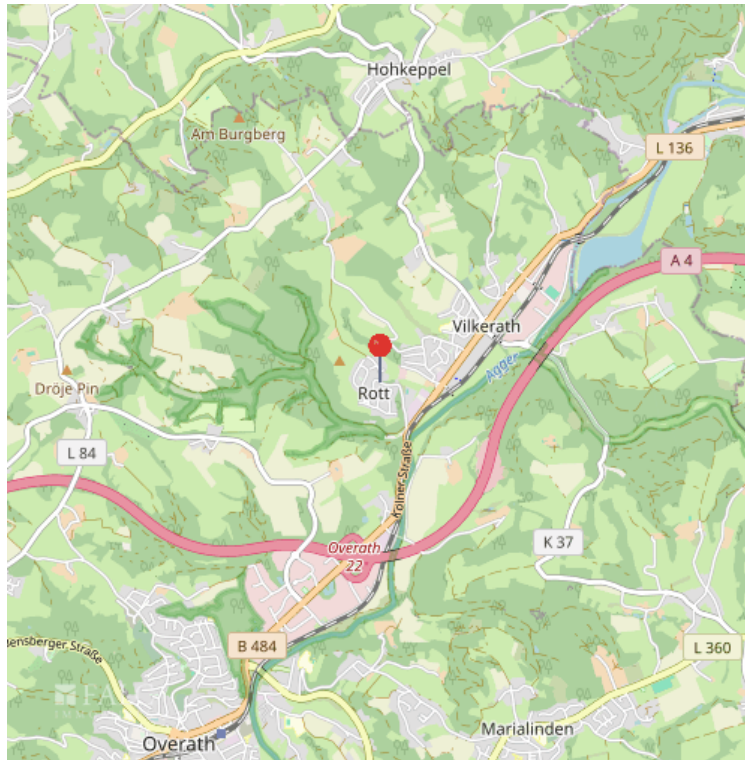
[Online ansehen](#)



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](#)