



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HSc-41520

Urbaner Loft Stil trifft auf Landleben

Eckdaten

Kaufpreis
Kaufpreis pro m²
Provision

590.000,00 €

2.834,06 €

Keine zusätzliche 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	184,0 m²
Nutzfläche	21,0 m²
Grundstücksfläche	333,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1990
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Pellets
Klimatisiert	
Stellplatzart	Außenstellplatz
Wintergarten	
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.06.2033
Energiekennwert	45.4 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Holzpellets
Energieeffizienzklasse	A
Ausstelldatum	20.06.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gut angebundenen Lage mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Umgebung. Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte wie ALDI Süd und PENNY in etwa 15 Minuten erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert, die sich in ähnlicher Entfernung befinden.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von Vorteil. Die katholische Kindertagesstätte St. Walburga sowie das Paul-Klee-Gymnasium sind in ca. 15 Minuten erreichbar. Zudem gibt es mehrere Spielplätze in der Umgebung, die für Freizeitaktivitäten genutzt werden können.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, und der Bahnhof Overath ist ebenfalls gut erreichbar, was Pendlern zugutekommt. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt in etwa 10 Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. In der Nähe befinden sich Restaurants wie das Landgasthaus „An der Sonne“ und Sporteinrichtungen wie der Tennis-Club Rot-Weiß Overath e.V. Für Naturliebhaber bieten die umliegenden Felder und Wälder Erholung und Entspannung. Der nächste Flughafen ist der Flughafen Köln/Bonn, der in ca. 30 Minuten erreichbar ist und eine bequeme Anbindung für Reisen bietet.

Objektbeschreibung

Herr Bernd Zinn von FALC Immobilien Overath möchte Ihnen dieses besondere Haus, innen ein

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

urbanes Loft und außen im Landhaus Stil, dass die letzten 3 Jahre saniert, designed und gesmartet wurde, vorstellen.

Ausgestattet mit einer Pelletheizung in Kombination mit Regenwasseranlage für Brauchwasser, Solarthermie, Fußbodenheizung und hervorragender Dämmung (teilweise 2023 erneuert) gehen Sie sicher und umweltschonend in die Zukunft. Ebenso sind 2 Wallboxen zur Aufladung von E-Auto plus einem außenliegenden Starkstromanschluss vorhanden.

Das Gebäude bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. So ist es zum Beispiel möglich mit einsetzen nur einer Tür das Erdgeschoss komplett vom Ober- und Dachgeschoss zu trennen. So ließe sich mit wenig Aufwand ein 2 Familienhaus generieren. Ebenso ist es möglich mit wenigen Änderungen (kleine 6cm hohe Rampe + kl. Änderung ist der Dusch) das Erdgeschoss komplett barrierefrei zu gestalten. So entstände leicht ein Mehrgenerationshaus, das dennoch maximale Privatsphäre bieten würde.

Das Erdgeschoss mit Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist im modernen Industrial-Style gehalten und wird mit hochwertigsten, italienischen Feinsteinzeug in Patina Optik durchzogen. Im Mittelpunkt der offenen und hellen Gestaltung stehen die massiven Stahl- Schiebetüren. Absolutes Highlight ist die extravagante Küche mit hochprofessionellen Geräten. Neben einer angenehmen Arbeitshöhe bietet vor allem die Arbeitsplattentiefe von 90 cm ein enormes Platzangebot. Sollte vom neuen Eigentümer eher eine Standardküche gewünscht sein, lassen sich die Küchenmodule aus Stahl sogar Outdoor verwenden. Der Wohnbereich ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Angrenzend befindet sich im Erdgeschoss noch ein Schlaf- oder Gästezimmer, dass mit einem angrenzendem Bad En-Suite maximale Privatsphäre gewährleistet. Der Außenbereich kann durch kleine Veränderungen in Grünfläche umgewandelt werden.

Im Obergeschoss befindet sich ein klimatisiertes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Austritt zur Dachterrasse. Gegenüber befindet sich das große und helle Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Seitlich angrenzend liegt ein Multifunktionsraum. Durch die vorhandenen Anschlüsse (Starkstrom, Wasser Zu- und Abfluss) wird dieser heute als praktischer Hauswirtschaftsraum eingesetzt. Bei Teilung des Gebäudes wäre hier leicht eine zweite Küche möglich. Auch eine Nutzung als Normales Schlafzimmer ist natürlich denkbar.

Neben der Wohnfläche von 184 m² verfügt das Dachgeschoss über eine zusätzliche, vielseitig nutzbare Fläche von 21 m², die aktuell als Büro dient. Durch das vorhandene WC eignet sich dieser Bereich ideal als großzügiges weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder komfortables Gästezimmer.

Im Keller befindet sich neben dem Pellet Lager und der Heizungsanlage noch ein kleines Weinlager sowie ein Heimwerkerraum.

Bedingt durch die Auswanderung der Eigentümer ist die optionale Übernahme (gegen Abstand)

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

fast aller Einrichtungsgegenstände möglich. Durch die Übernahme zahlreicher Einbauten (Küche, Einbauten, IoT, Alarmanlagen, Beleuchtungskonzept usw.) kann die Grunderwerbssteuer erheblich (bis zu 10.000 €) gesenkt werden.

Die Verknüpfungen aus komplett Smarter Ambient-Beleuchtung (Phillips Hue) mit den Alarmsystemen (Kameras, Rauch, Wasserschaden, Smarte Schösser, Smarte Klingel, Einbruchsicherung, Kohlenmonoxid, programmierbare Rolläden usw.) bieten den Nutzen von sehr großer Sicherheit und Komfort. Da die Systeme im Haus mit einem redundanten IoT-Netzwerk ausgestattet ist, ist ein weltweitere Zugriff möglich. Ebenso kümmert sich die automatische Bewässerungsanlage um die Bepflanzung während längerer Abwesenheit. Um nicht für jede Kleinigkeit eine Tablett oder Handy zu benötigen, ist nahezu alles auch schnell mit konventionellen Schaltern bedienbar.

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

Smart Home, programmierbare Rollläden, Ambientebeleuchtung, Alarmanlage, Kamerasystem, 2 Wallboxen, Paketbriefkasten, Dachgarten, Teilw. Klimaanlage, Regenwasseranlage, Barrierearm, energieeffizient, teilmöbliert, begeh. Kleiderschrank

Folgende Sanierungsmaßnahmen und Einbauten wurden in den Jahren 2022 und 2023 durchgeführt.

- **Exklusive Feinsteinzeug Bodenbelag verlegt im gesamten Erdgeschoss**
- **Design Laminat im Schlafzimmer im Obergeschoss**
- **Neu Gestaltung der Treppen im Haus**
- **Wände innen komplett neu verputzt und gestrichen**
- **Decken innen komplett neu verputzt und gestrichen**
- **Außenwände teilweise neu gedämmt (EPS 035 120mm)**
- **Neue Sanitärinstallation im Erdgeschoss**
- **Glas Sichtschutz**
- **Einbau Ankleide mit Schubladen und Einsätzen (2,40mx0,80m)**
- **Neue Elektroinstallation im Hauswirtschaftsraum**
- **Neue Sanitärinstallation im Hauswirtschaftsraum**
- **Neuer Bodenbelag auf der Dachterrasse**
- **Neue Elektroinstallation in der Küche**
- **Neue Sanitärinstallation in der Küche**
- **Glasfaser Anschluss (Telekom)**
- **Gestaltung des Außenbereiches**
- **Installation "Phillips Hue Ambiente Lichtkonzept Innen und Außen**
- **TV Installation in jedem Raum**
- **Einbau von Stahl-Loft-Schiebtüren im Erdgeschoss**
- **Neue Wandfliesen im Küchen Bereich**
- **Neue Wandfliesen im WC**
- **Neue Lichtschalter und Steckdosen im gesamten Haus**
- **Wartung u. Update der Pelletheizung**
- **Wartung u. Update der Solarthermie**
- **Wartung u. Update der Brauchwasseranlage**
- **Installation von zwei Wallboxen**
- **Installation einer Alarmanlage**
- **Installation smarter Warnsysteme**
(Rauch.-Kohlendioxid.-, Kohlenmonoxid.-, Wassermelder)
- **Einbau smarter Bewässerungsanlage**
- **Einbau smarter Schließanlage**

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

- **Einbau Kamerasystem (Außen komplett, Innen punktuell)**
- **Aufbau eines redundantes u. gesichertes IoT (Internet of Things) Netzwerk**
- **Smartes Keyless Door System mit diversen Zugangsmöglichkeiten**
- **Klimaanlage im Erdgeschoss und im Obergeschoss**
- **Hochwertige Bepflanzung im Außenbereich (roter Bambus) mit automatischer Bewässerung**
- **Professionelle Kühlung**
- **Smarter Geschirrspüler von Samsung**
- **Professioneller Hochleistungs- Induktionsherd mit 2 unabhängigen Öfen**
- **Einrichtung eines Handwerkerraum mit Regalen, Beleuchtung u. Werkzeug**
- **Schranksystem im Hauswirtschaftsraum extra hoch u. tief**
- **Schranksystem für Waschmaschine und Trockner**
- **Maß-Garderobe und Staubsaugerschrank**

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

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):

Energieausweistyp: Bedarf

gültig bis: 20.06.2033

Baujahr des Hauses: 1990

Baujahr der Heizung: 2015

Hauptenergieträger: Pellet

Energiekennwert: 45,4 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: A

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.

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

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 einige Bilder mittels KI nachbearbeitet. Die Einrichtung des Objekts blieb dabei unverändert.

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

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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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

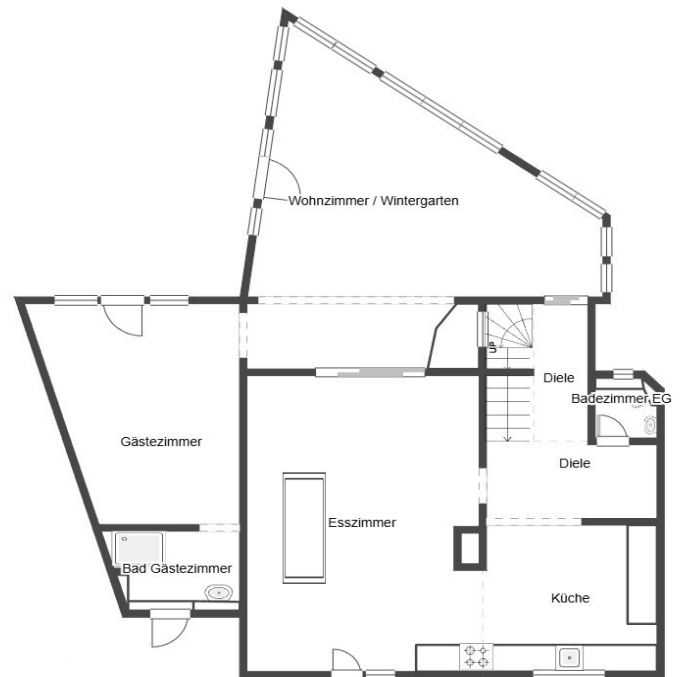
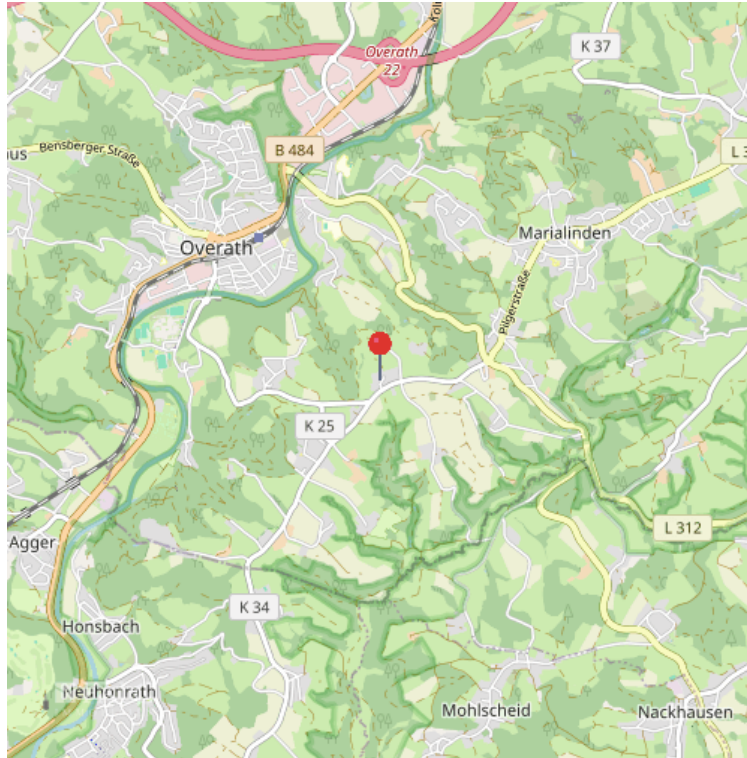
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

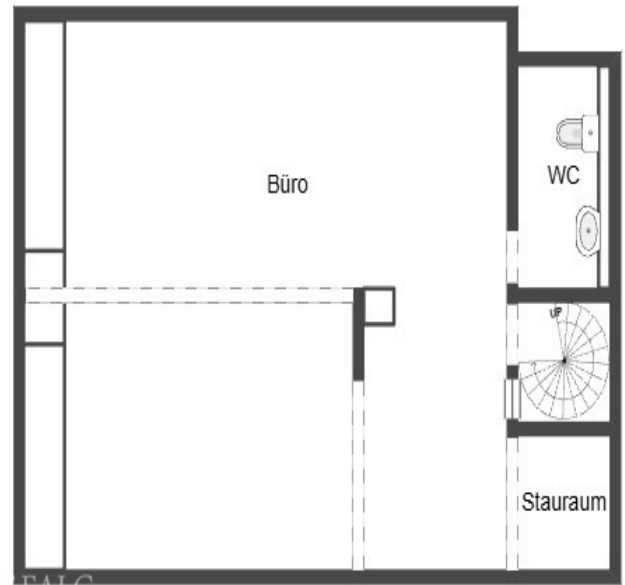
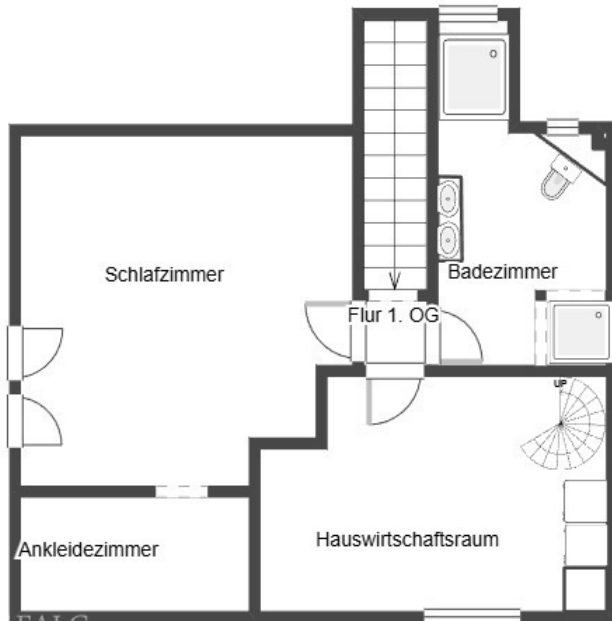
[Online ansehen](#)



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](#)