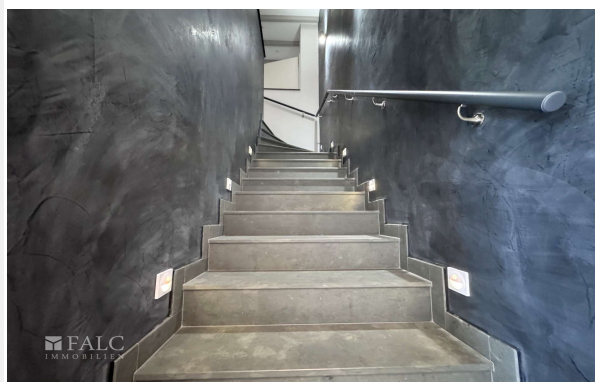




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MAG-67869

Luxuriöse Villa mit großem Garten – Modernste Energietechnik trifft stilvolles Wohnambiente

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.250.000,00 €

3,57 % inklusive Mehrwertsteuer 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	218,0 m²
Grundstücksfläche	1.938,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2016
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Stein
Kamin	
Befuerung	Elektro
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	24.04.2016
Energiebedarf	27,5
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	25.04.2016
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

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend von Overath. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zur Grundschule Marialinden, die nur etwa 480 Meter entfernt ist, besonders attraktiv. Auch die Betreuung der Kleinsten ist durch die nahegelegene Elterninitiative "Marienkäfer Treff" in ca. 455 Metern Entfernung gewährleistet.

Für den täglichen Bedarf sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten bequem erreichbar. Der nächste Supermarkt, ein Edeka, befindet sich in ca. 700 Metern Entfernung. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung mehrere Bäckereien und Cafés, die zum Verweilen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle, Meegener Straße, ist nur ca. 360 Meter entfernt, was den Zugang zu weiteren Stadtteilen und dem Umland erleichtert. Zudem ist die Autobahnauffahrt zur A4 in ca. 2205 Metern Entfernung schnell erreichbar, was Pendlern eine zügige Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Sportbegeisterte können das nahegelegene Sportcenter in ca. 1275 Metern Entfernung nutzen. Auch für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien bietet sich der nahegelegene Park in etwa 2315 Metern Entfernung an. Der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 25 Kilometern erreichbar, was die Lage auch für Vielflieger interessant macht.

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – wo stilvoller Luxus, modernes Design und durchdachter Wohnkomfort eine harmonische Einheit bilden.

Diese im Jahr 2016 errichtete Villa vereint auf beeindruckende Weise zeitgemäße Architektur mit exklusiver Ausstattung und großzügigem Raumangebot. Auf einer Wohnfläche von ca. 218 m² und einem parkähnlichen Grundstück von 1.938 m² eröffnet sich ein Wohnraum für Menschen mit gehobenem Anspruch an Stil, Funktionalität und Lebensqualität. Das freistehende Einfamilienhaus ist sofort bezugsbereit und präsentiert sich als ideale Wohlfühloase für Familien oder Paare mit Platzbedarf und Anspruch an Qualität.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die Liebe zum Detail auf: Ein eleganter Eingangsbereich empfängt Sie mit einem stilvoll gestalteten Gäste-WC und bietet direkten Zugang zur großzügigen Doppelgarage – besonders komfortabel bei jedem Wetter. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich beeindruckt mit seiner offenen Gestaltung und schafft fließende Übergänge zur sonnigen Terrasse sowie dem weitläufigen, liebevoll angelegten Garten. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einem Ort der Entspannung und Begegnung.

Die angrenzende offene Küche ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch funktional durchdacht: Ein separater Vorratsraum schafft zusätzlichen Stauraum, während hochwertige Einbauten für Ordnung und Struktur sorgen. Integrierte Lösungen, wie ein fester Platz für den Staubsaugroboter, unterstreichen den modernen Wohnkomfort.

Das Obergeschoss bietet vier vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Hauptschlafzimmer wird durch ein eigenes, begehrtes Badezimmer ergänzt und bildet eine private Rückzugsoase mit Spa-Charakter. Maßgefertigte Einbauschränke in mehreren Bereichen schaffen nicht nur optische Ruhe, sondern auch praktischen Stauraum für ein aufgeräumtes Wohngefühl.

Neben der Doppelgarage stehen zwei weitere Außenstellplätze zur Verfügung – ausreichend Platz für Gäste oder zusätzliche Fahrzeuge.

Diese außergewöhnliche Immobilie eignet sich perfekt für Menschen, die das Besondere suchen: großzügiges, ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit hervorragender Anbindung und modernstem Wohnstandard. Hier verbinden sich nachhaltige Bauweise, gehobene Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Ausstattung

Exklusive Ausstattung mit höchstem Wohn- und Sicherheitskomfort.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Diese im Jahr 2023 errichtete Villa besticht durch ihre stilvolle Ausstattung, intelligente Haustechnik und eine moderne, energieeffiziente Bauweise. Bereits beim Betreten des Hauses spürt man den hohen Anspruch an Qualität und Komfort, der sich durch jede Etage zieht.

Das Herzstück bildet die offen gestaltete Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Miele-Markengeräten, die sich nahtlos in das moderne Design einfügen. Funktionalität trifft hier auf stilvolle Eleganz – ergänzt durch einen angrenzenden Vorratsraum für zusätzlichen Stauraum. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit integriertem Kamin schafft eine warme, einladende Atmosphäre und gewährt direkten Zugang zur großzügigen Terrasse mit traumhaftem Fernblick sowie zum weitläufigen Garten.

Das Obergeschoss bietet mit insgesamt vier Schlafzimmern ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer mit eigenem, begehbarem Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer großzügigen begehbaren Dusche sowie einem Fenster ausgestattet ist. Zusätzlich steht im Obergeschoss ein zweites voll ausgestattetes Badezimmer zur Verfügung – ideal für Kinder, Gäste oder zur Nutzung durch mehrere Familienmitglieder gleichzeitig. Beide Bäder überzeugen durch hochwertige Materialien und modernes Design.

Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich ein elegantes Gäste-WC, das den Komfort im Alltag perfekt ergänzt.

In sämtlichen Räumen sorgen edle Fliesen- und Steinböden in Kombination mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumgefühl zu jeder Jahreszeit. Eine moderne Luftwärmepumpe mit 500-Liter-Speicher trägt zur hervorragenden Energieeffizienz bei – die Immobilie erfüllt die strengen Anforderungen der Energieeffizienzklasse A+.

Zur hochwertigen technischen Ausstattung zählen zudem dreifach verglaste Fenster mit Marmor-Fensterbänken, elektrische Rollläden, stilvolle LED-Deckenspots sowie eine vollständige DSL- und Satellitenanbindung. Die Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb, direktem Hauszugang und integrierten Heizkörpern bietet nicht nur Komfort, sondern auch ganzjährig optimale Nutzbarkeit. Insgesamt stehen fünf Stellplätze zur Verfügung, sodass auch Gäste jederzeit bequem parken können.

Auch im Außenbereich setzt sich der durchdachte Komfort fort: Das Anwesen ist mit einer elektrisch betriebenen Zufahrt, Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern sowie einem umfassenden Überwachungskamerasystem ausgestattet. Die hochwertige Sicherheitshaustür sorgt für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl und rundet das Gesamtkonzept harmonisch ab.

Ein separater Waschraum bietet Platz für Hauswirtschaft und Technik – durchdacht, funktional und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

perfekt integriert.

Diese Immobilie vereint exklusives Wohnen mit zukunftsorientierter Technik, zeitlosem Design und einem außergewöhnlichen Maß an Wohnqualität – ein echtes Zuhause für Menschen mit Sinn für das Besondere.

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

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

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



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

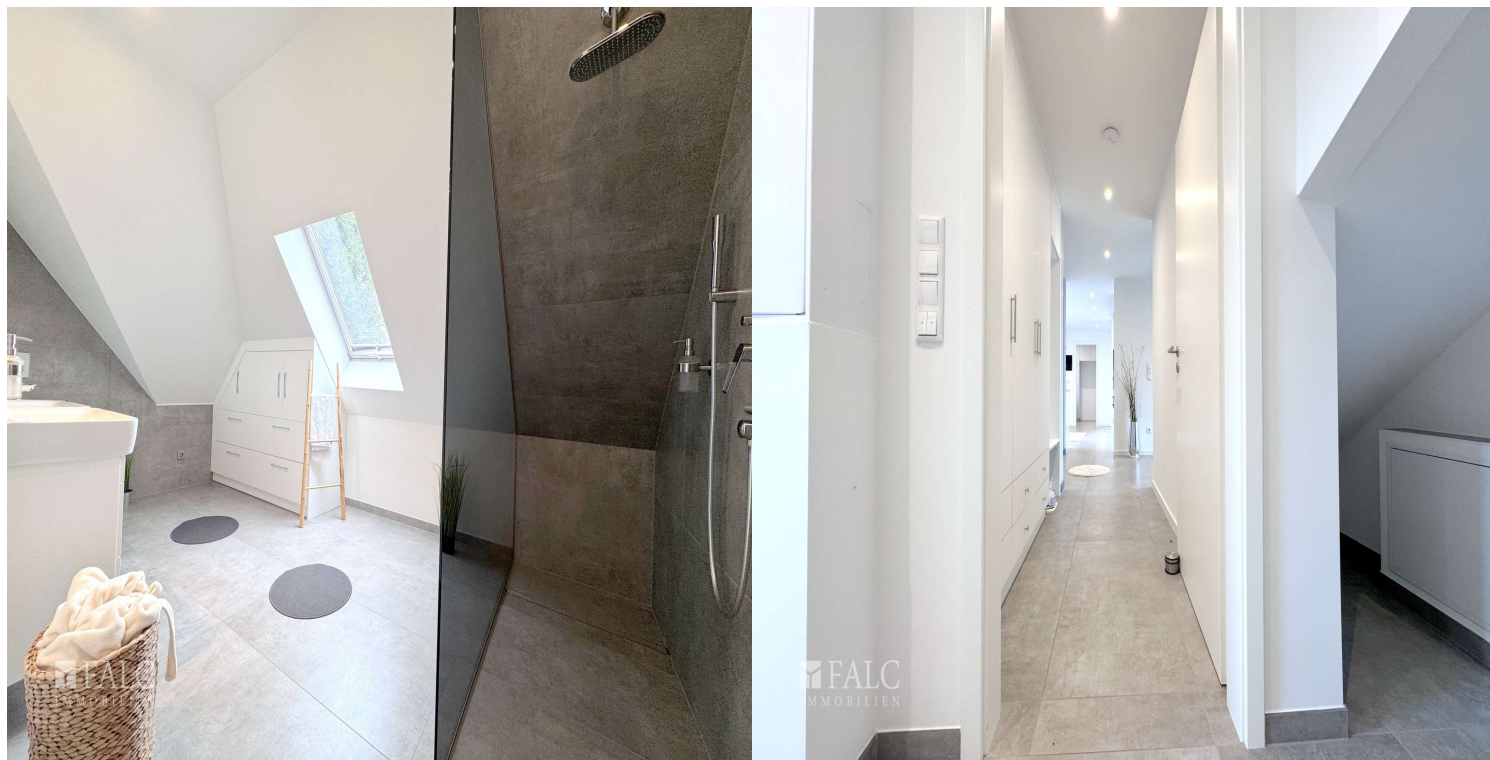
[Online ansehen](#)



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](#)



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

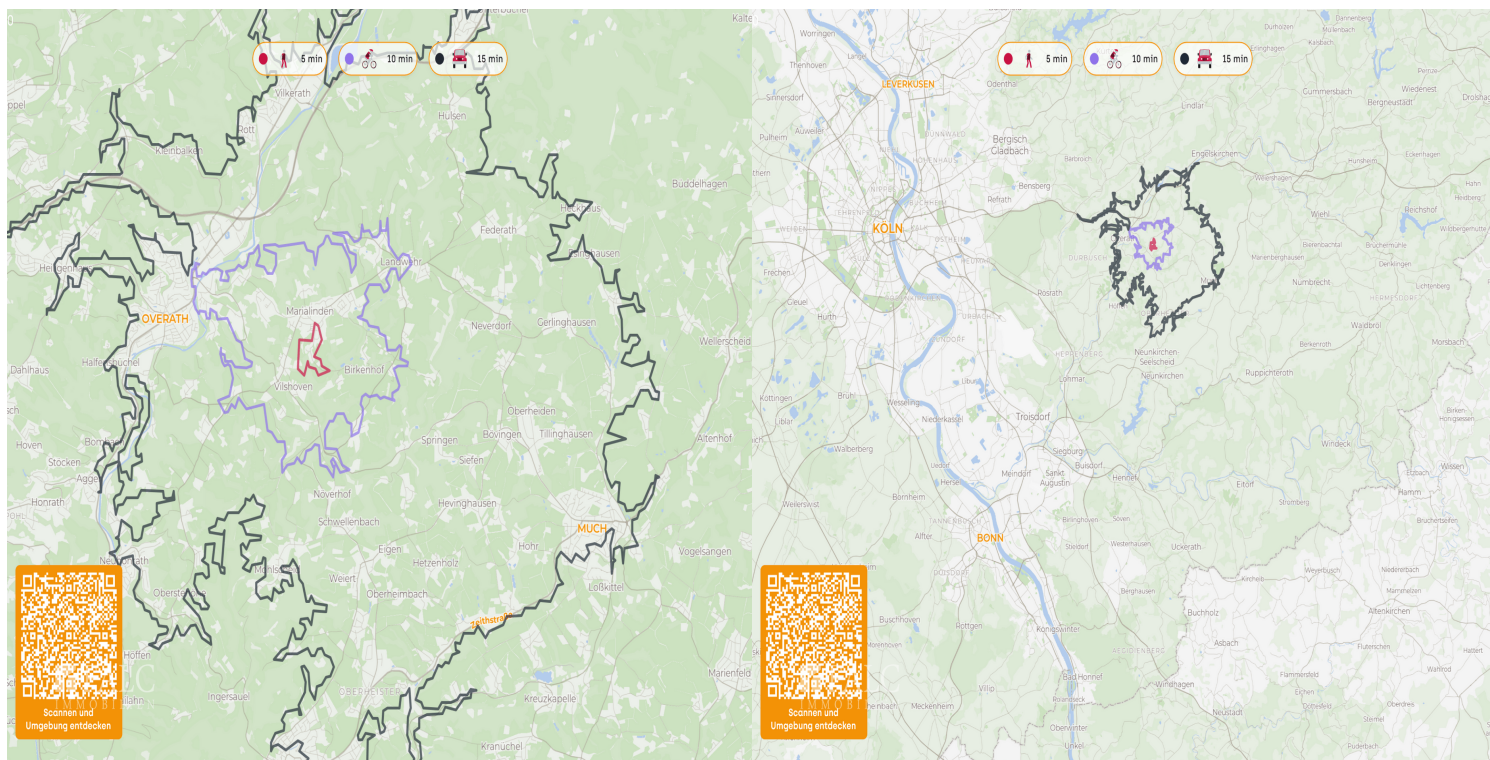
[Online ansehen](#)



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](#)