WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-RoBa-61327

OPEN HOUSE – Günstiger Einstieg für langfristige Renditen & Ihr Eigenheim

Eckdaten

Wohnfläche	*107,0 m²*
Grundstücksfläche	*734,0 m²*
Anzahl Zimmer	*4,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*2,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1950*
Zustand	*Renovierungsbedürftig*
Letzte Modernisierung	*2023*
Bad	*Dusche*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen, Teppich, Laminat*
Befeuerung	*Flüssiggas*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Gartennutzung	
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*07.03.2035*
Energiebedarf	*347,1*
Energieträger	*Flüssiggas*
Wärmewert	*347.1*
Energieeffizienzklasse	*H*
Ausstelldatum	*08.03.2025*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die angebotene Immobilie liegt in naturnaher und ruhiger Umgebung von Overath. Verkehrsgünstig und pendlerfreundlich ist die mittelgroße Stadtperle Overath mit rund 27.300 Einwohnern im Speckgürtel Kölns gelegen. Wer hier geboren ist, hat sein Herz an diese Stadt verloren. Wen wundert es?

Die sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindungen über den Schienennahverkehr ermöglichen ein rasches Vorankommen Richtung Köln und ins Oberbergische und die Buslinien verkehren innerhalb und zwischen den einzelnen Ortsteilen von Overath.
Die Autobahn A4 ist über zwei Anschlussstellen schnell erreichbar, in Richtung Köln & Olpe.

Den hohen Wohnwert ergeben aber auch die inhabergeführten Geschäfte, Ärzte sämtlicher Fachrichtungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, exzellente Restaurants, Kindergärten sowie verschiedene Schulformen. Alles in allem eine hervorragende Infrastruktur. Zudem ist für ein buntes Sport-, Freizeit- und Kulturangebot gesorgt. Hier gibt es Sportplätze, ein Golfplatz, Reitangebote und ausgedehnte Wanderwege sowie eine breit gefächerte Vereinslandschaft. Hier wohnt man nicht – hier lebt man!

Objektbeschreibung

Jedes Haus erzählt seine eigene Geschichte – und bei diesem charmanten Einfamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten können Sie aktiv am nächsten Kapitel mitwirken!

DAS ERWARTET SIE

Die im Jahr 1950 massiv gebaute, unterkellerte Immobilie ist in zwei Wohneinheiten unterteilt, die über folgende Aufteilung verfügen:
1. OG: Großzügiger Wohnbereich, Wohnküche, Schlafzimmer, Bad & Gäste-WC
EG: Großzügiger Wohn - Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Bad

Die Erdgeschosswohnung wurde geschmackvoll renoviert: Hochwertige weiße Kassettentüren sorgen für ein einheitliches Bild, während das Wohnzimmer mit liebevoll aufgearbeitetem Stäbchenparkett überzeugt. In den übrigen Räumen wurde ein neuer Laminatboden in Dielenoptik verlegt. Auch das Badezimmer wurde modernisiert.

MODERNISIERT & BEREIT FÜR DIE ZUKUNFT

Die Immobilie wurde 1980 im Zuge einer Kernsanierung optisch und energetisch aufgewertet. Diese beinhaltete u.a. den Austausch aller Fenster durch doppelverglaste ISO-Kunststofffenster,

2010 erhielt das Haus ein neues Dach und im Jahr 2023 wurde für die Nebenkosten-Optimierung eine effiziente Gas-Brennwertheizung eingebaut.

Somit stehen aktuell keine größeren Renovierungen an – die perfekte Basis für Ihr neues Zuhause oder eine langfristige Investition.
Mit dem Verkauf des charmanten Wohnhauses wird nun ein neues Kapitel aufgeschlagen. Das Haus sucht einen neuen Eigentümer, der Bewohner der oberen Etage verfügt jedoch über ein lebenslanges Wohnrecht.
Wie könnten Sie die Immobilie als Käufer nun mit Vision in eine neue Zukunft führen?

IHRE MÖGLICHKEITEN ALS KÄUFER

Selbstnutzung mit Zukunftsperspektive
Ideal für Paare oder Familien mit kleinerem Budget: Ziehen Sie in die bereits modernisierte Erdgeschosswohnung ein und profitieren Sie langfristig von der Möglichkeit, die obere Wohnung als Wohnraum zu erweitern oder später zu vermieten.

Kapitalanlage mit Langzeit-Rendite

Dank des günstigen Einstiegspreises bietet die Immobilie eine attraktive Perspektive für Investoren. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum eröffnet sofortige Mieteinnahmen durch die vermietbare Erdgeschosswohnung, während das lebenslange Wohnrecht im Obergeschoss langfristige Wertsteigerungspotenziale sichert.
Haben Sie eine dieser Optionen im Blick – oder vielleicht sogar eine ganz eigene Vision für diese Immobilie?
Dann laden wir Sie herzlich ein, das Haus persönlich zu entdecken! Besuchen Sie uns zum OPEN HOUSE und lassen Sie sich inspirieren.

Ausstattung

Haus mit 2 Wohneinheiten

- Obere Wohnung hat lebenslanges Wohnrecht.
- Keine Mieteinnahmen, keine Übernahme der anteiligen Nebenkosten

- 2023 neue Gasheizung mit Brennwerttechnik
- Bad EG vor ca. 5-6 Jahren komplett saniert
- 2010 Dach neu eingedeckt
- Insgesamt kernsaniert 1980
- 1980 Fenster durch doppelverglaste ISO-Kunststoff-Fenster ersetzt
- Flüssiggastank im Garten unterirdisch
- Warmwasser im gesamten Haus über Durchlauferhitzer

Untere Wohnung renoviert:
- Hochwertige weiße Kassettentüren
- Laminat in Dielenoptik
- Stäbchenparkett im Wohnbereich
- Saniertes Bad
- Küchenzeile

Sonstiges

Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an. Bei Kontaktaufnahme bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Daten mit Adresse und Rufnummer.

Der Verkauf erfolgt für Kaufende PROVISIONSFREI !!!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):
Energieausweistyp: Bedarf
gültig bis: 07.03.2035
Baujahr des Hauses: 1950
Baujahr der Heizung: 2023
Hauptenergieträger: Flüssiggas
Energiekennwert: 347,1 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: H

Sie haben auch ein Haus, eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen Tausend Interessenten und Hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter der kostenfreien Rufnummer 0800 - 646 0 646.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernimmt FALC Immobilien für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

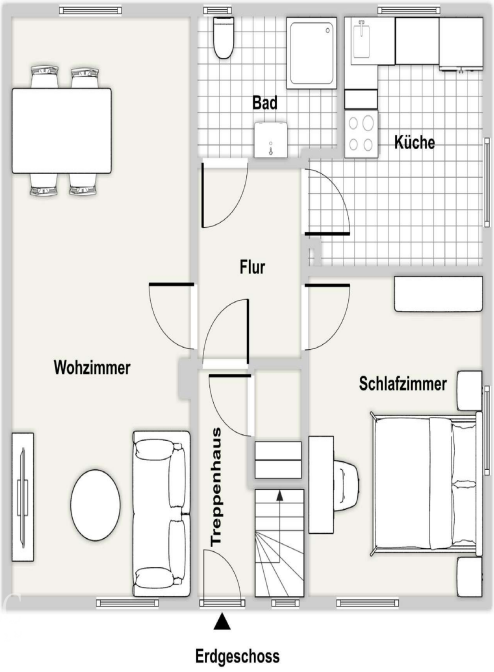
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

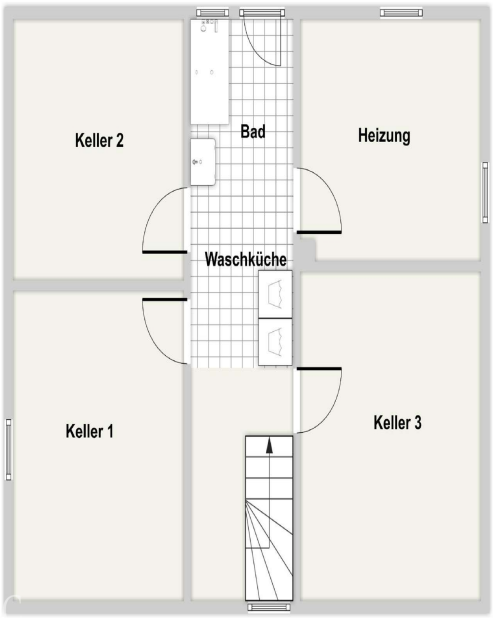
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


Bad
Küche
Flur
Wohzimmer
Schlafzimmer
Treppenhaus
Erdgeschoss

Obergeschoss



Untergeschoss