

Overath – Steinenbrück

\* Jung \* Modern \* Familiengerecht \* Energie A+ \*

????????? ??????????: 25066006



???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 141 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 891 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ??? ??????

|                     |                        |                      |                       |
|---------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25066006               | ????? ???????        | 699.000 EUR           |
| ????????????        | ca. 141 m <sup>2</sup> | ??????               | ????????????          |
| ????????            | 5                      | ????????????????     |                       |
| ???????????? ???    | 4                      | ????????????         | Käuferprovision       |
| ????????            |                        |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????            | 2                      |                      | MwSt.) des            |
| ????? ????????????? | 2019                   |                      | beurkundeten          |
| ????? ????????????? | 2 x ?????????????      | ???????????????????? | Kaufpreises           |
| ????? ????????????? | ????? ?????????????    | ???????????????????? | ca. 75 m <sup>2</sup> |
|                     |                        | ??????               |                       |

???????? ??????????: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

????????????? ???????????

|                    |               |                      |                            |
|--------------------|---------------|----------------------|----------------------------|
| ???? ????????????  | ELECTRICITY   | ??????????????????   | VERBRAUCH                  |
| ??????????????     | 27.02.2035    | ??????????????       |                            |
| ?????????????????? |               | ???????              | 20.69 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????? ???         |               | ??????????????       |                            |
| ???? ????????????  | ????????????? | ??????????????       |                            |
|                    |               | ?????????????        | A+                         |
|                    |               | ??????????????       |                            |
|                    |               | ?????????????        |                            |
|                    |               | ????? ?????????????? | 2019                       |
|                    |               | ?????????? ?? ??     |                            |
|                    |               | ??????????????       |                            |
|                    |               | ??????????????????   |                            |

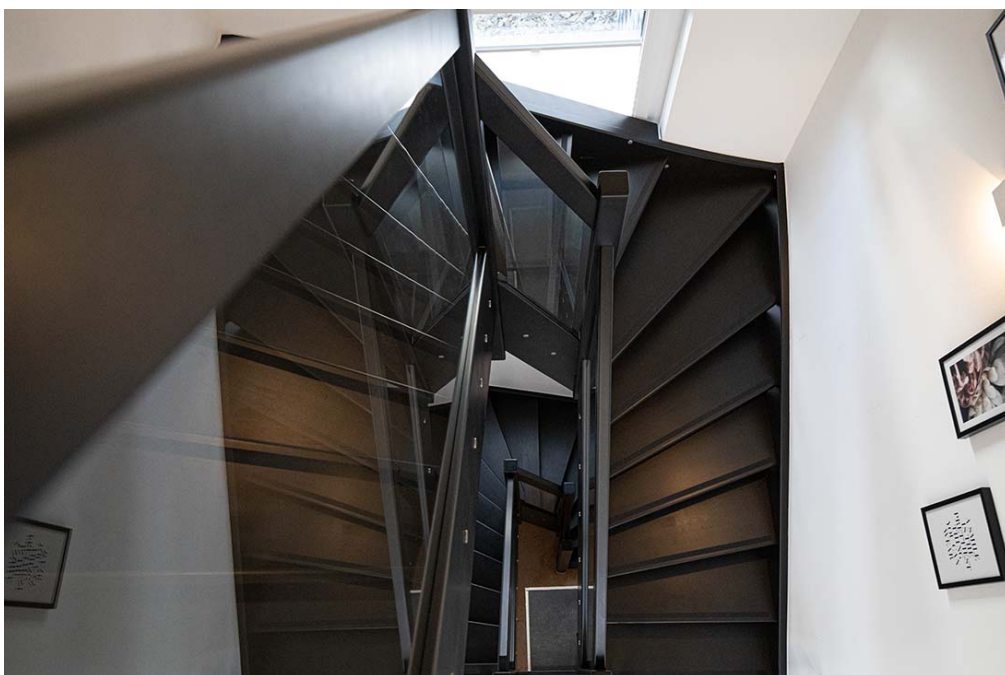
???????? ??????????: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ?????????



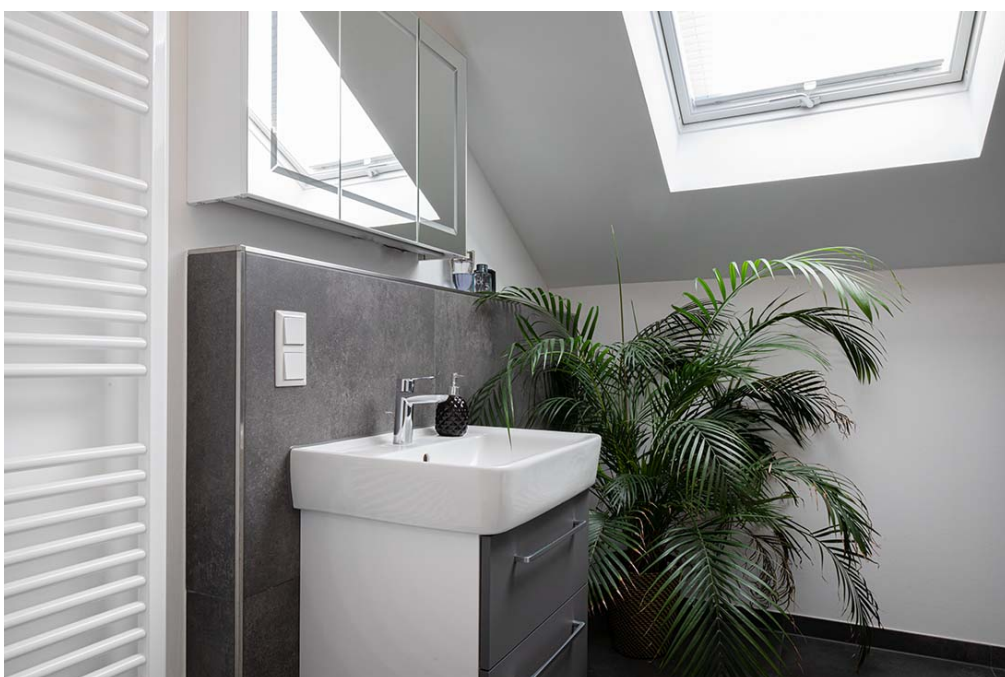
???????? ??????????: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ????????



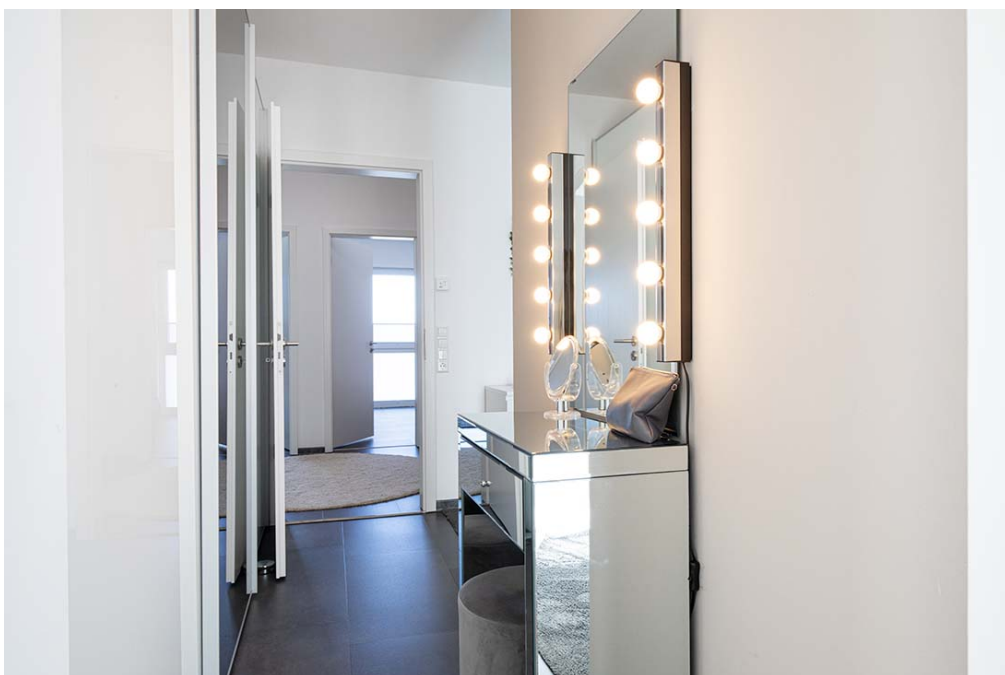
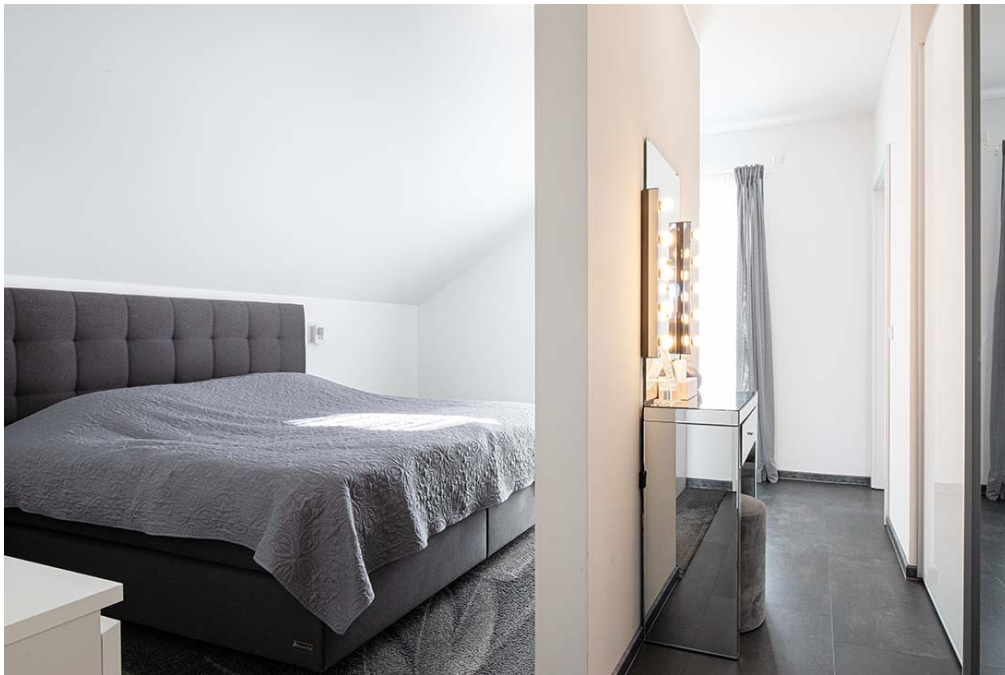
???????? ??????????: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

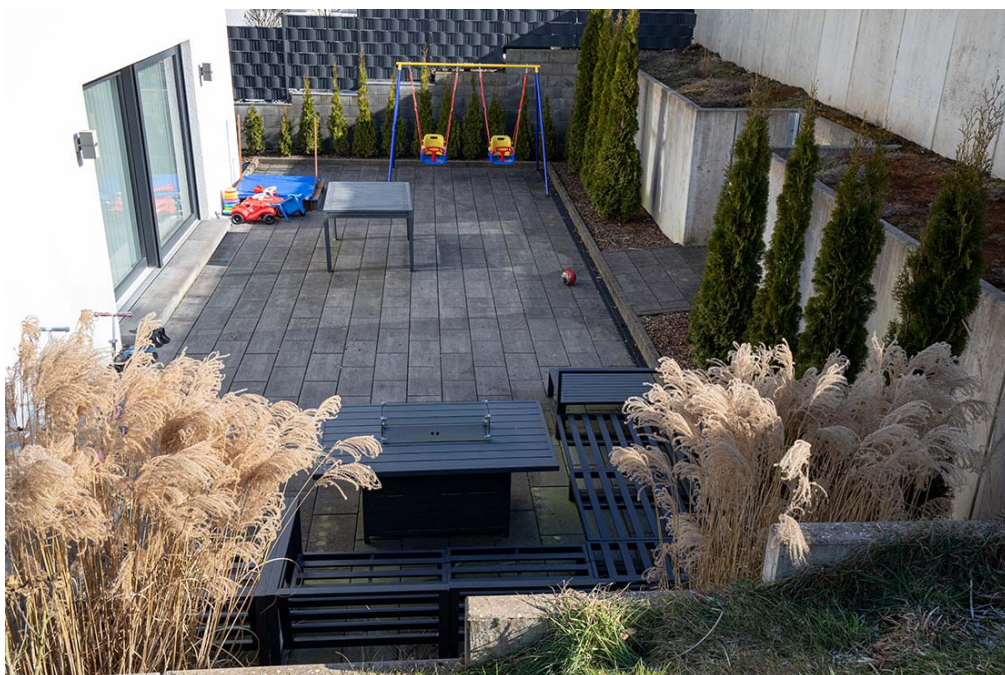
?? ????????





???????? ??: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ????????



???????? ??: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

?? ????????



???????? ??????????: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

??? ?????? ???????????

Diese neuwertige Immobilie, ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 2019 der Firma Okal, bietet mit ihren ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 891 m<sup>2</sup> und liegt in einer ruhigen Sackgasse, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre garantiert wird. Die Immobilie verfügt über fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familienmitglieder und Gäste bieten. Die zwei Badezimmer sind modern ausgestattet und durchdacht geplant, um den täglichen Bedürfnissen einer Familie gerecht zu werden. Die Immobilie ist vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit für weitere Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und technisch auf dem neuesten Stand. Die Energieeffizienzklasse A+ sorgt für niedrige Betriebskosten und umweltfreundliches Wohnen. Das Herzstück der Heizungsanlage ist die Luftwärmepumpe mit Wärmerückgewinnung. Die dreifach verglasten Fenster tragen ebenfalls zur Energieeffizienz bei und sind ein weiterer Pluspunkt, ebenso wie die elektrischen Rollläden, die zusätzlichen Komfort bieten. Die Südausrichtung des Hauses stellt sicher, dass die Wohnräume optimal mit Tageslicht versorgt werden. Die moderne Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, ist sowohl funktional als auch stilvoll und eignet sich hervorragend für ausgiebiges Kochen und geselliges Beisammensein. Mit der Sackgassenlage bietet diese Immobilie eine ruhige Wohnumgebung. Die Lage ist zudem familienfreundlich, da es nur wenig Durchgangsverkehr gibt. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten gewährleistet eine praktische Alltagsgestaltung. Diese Immobilie erfüllt in jedem Aspekt moderne Wohnansprüche und bietet höchste Wohnqualität. Zwei zum Haus gehörende PKW Stellplätze runden dieses Immobilienangebot ab.

???????? ??????????: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

????????????????? ??? ??????????

- Energieklasse A+
- Neuwertig
- Luftwärmepumpe mit Wärmerückgewinnung
- 3-fach Verglasung
- elektrische Rollläden
- Neuwertig
- Einbauküche
- Sackgassenlage
- Familiengerecht
- Südausrichtung
- Voll unterkellert

???????? ?????: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

??? ??? ??? ???????????

Overath ist eine mittlere, kreisangehörige Stadt im Rheinisch-Bergischen Kreis im Süden von Nordrhein-Westfalen. Sie besteht aus einem sehr attraktiven Stadtkern und weitflächigen acht Stadtteilen Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Höhenlage des Overather Stadtteils Steinenbrück. Der Stadtteil besticht durch seine ideale Verkehrsanbindung, so ist die nächste Autobahnauffahrt A4 in weniger als 5 Fahrminuten erreicht. Steinenbrück sowie der direkt angrenzende Stadtteil Untereschbach bieten alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Zwei nahe gelegene Golfplätze bieten erholsame Freizeitaktivitäten.

???????? ??????????: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

?????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 20.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25066006 - 51491 Overath – Steinenbrück

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)