

Overath – Brombach

Splitlevelarchitektur * Flexible Nutzungsmöglichkeiten * Auch für die größere Familie!

Objektnummer: 25066028



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 720 m²

Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Auf einen Blick

Objektnummer	25066028
Wohnfläche	ca. 176 m²
Dachform	Pulldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1980

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	123.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.04.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

www.von-poll.com



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach



Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in Splitlevel-Architektur, das sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 720 m² erstreckt und am Ende einer ruhigen Sackgasse liegt. Es gehört zum Wohngebiet "Brombacher Berg", das ab Ende der 1970er Jahren entstand und durch einen Architekten geplant und von einem Investor realisiert wurde. Die Häuser weisen einheitliche Merkmale wie eine Hanglagenbebauung und eine Farbgestaltung in Schwarz und Weiß auf.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, in Teilbereichen wird der neue Eigentümer evtl. auch modernisieren. Es bietet ihm so die Möglichkeit, das Haus nach eigenem Geschmack und individuellen Vorstellungen zu gestalten. Einige wesentliche Maßnahmen wurden bereits durchgeführt, die das Fundament für Ihr neues Zuhause legen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 176 m² und bietet ausreichend Platz für Familien und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über einen sehr schönen Wohnbereich sowie fünf weitere Zimmer und drei Badezimmer, was ideal für einen mehrköpfigen Personenhaushalt ist. Ein besonderes Highlight ist der Einliegerbereich mit separatem Zugang, der flexibel genutzt werden kann.

Der Kaminbereich ergänzt das großzügige und offene Wohnen in diesem Haus. Die Splitlevel-Architektur sorgt für eine interessante Raumaufteilung und schafft fließende Übergänge zwischen den einzelnen Ebenen.

Der Außenbereich ist ebenfalls gut gestaltet. Eine großzügige Terrasse mit Süd-Ausrichtung und der angrenzende Garten bieten viel Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien. Dieser grenzt direkt an eine landwirtschaftliche Fläche, was dem Grundstück einen offenen Charakter verleiht und den Blick ins Grüne ermöglicht.

Zusätzlich verfügt dieses Immobilienangebot über zwei Einzelgaragen, von denen eine einen direkten Zugang zum Garten bietet und somit zusätzliche Flexibilität in der Nutzung ermöglicht.

Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Ausstattung und Details

- Splitlevel-Architektur
- Kaminbereich
- Einliegerbereich mit separatem Zugang
- Gas-Brennwert-Heizung aus dem Jahr 2021, Fußbodenheizung
- Dachdämmung und Neueindeckung sowie teilw. Fassadenerneuerung in den Jahren 2016 u. 2021
- 2 Einzelgaragen, eine mit direktem Gartenzugang

Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Alles zum Standort

Overath-Brombach ist ein kleiner Ortsteil der Stadt Overath im Rheinisch-Bergischen Kreis in Nordrhein-Westfalen, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Bergischen Landes. Die Region ist geprägt von einer ländlichen Struktur mit vielen Einfamilienhäusern, Bauernhöfen, Wiesen und Wäldern – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Höhenlage des Overather Stadtteils Brombach. In wenigen Gehminuten ist die Buslinie 421 zu erreichen, in wenigen Fahrminuten die Autobahn A4.

Die Umgebung bietet hohen Erholungswert, ist aber dennoch gut erreichbar. Typisch für Brombach sind seine ruhige Atmosphäre und der dörfliche Charakter, kombiniert mit der Nähe zu größeren Zentren, z.B. nach Bensberg; mit zahlreichen Boutiquen, Restaurants und gehobener Gastronomie im Grandhotel Schloss Bensberg. Diese Stadt lädt zum entspannten Bummeln und Shoppen ein - direkt im Speckgürtel von Köln.

Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 25066028 - 51491 Overath – Brombach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com