

Overath – Ferrenberg

# Klassiker am Ferrenberg freut sich auf eine neue Familie!

Objektnummer: 24066010



KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 725 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

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

Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24066010
Wohnfläche	ca. 188 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1989

Kaufpreis	639.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	173.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.06.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Die Immobilie



Geschäftsstelleninhaberinnen Gabriele von Oertzen und Claudia Flotho  
Geprüfte freie Sachverständige für Immobilienbewertung (PersCert®)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## 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](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Ein erster Eindruck

Die im Jahr 1989 massiv erbaute Immobilie befindet sich in der gefragten Lage am Ferrenberg und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 188 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 725 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, welche sich hervorragend für Familien eignen. Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohngefühl. Dank der Südausrichtung fällt viel Licht in die Räume und schafft eine freundliche Atmosphäre. Die Immobilie besticht durch ihre familiengerechte Aufteilung und die ruhige Sackgassenlage, in der Kinder unbeschwert spielen können. Besonders hervorzuheben ist die sehr gut nutzbare Fläche im Hanggeschoss, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Infrastruktur in der Umgebung ist sehr gut und eignet sich ideal für Familien. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu erreichen. Die hervorragende Lage und die großzügige Fläche machen die Immobilie zu einer interessanten Option für Käufer, die nach einem Objekt mit Potenzial suchen und ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen möchten. Das Haus bietet viel Raum für Kreativität und persönliche Gestaltungsideen. Durch die Renovierungsbedürftigkeit besteht die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Wünschen zu modernisieren. Die Ausstattungsqualität ist hochwertig und lässt Raum für individuelle Anpassungen im Innen- und Außenbereich. Die gefragte Lage am Ferrenberg und die großzügige Fläche machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien, die nach einem neuen Zuhause suchen.



Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Ausstattung und Details

- Sehr großzügige Raumaufteilung
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss und in Zimmer4
  
- Fußbodenheizung
- Südausrichtung
- Familiengerecht
- Sackgassenlage
- Sehr gut nutzbare Fläche im Hanggeschoss

Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Alles zum Standort

Overath Ferrenberg ist innerhalb Overaths sicherlich als Bestlage zu bezeichnen. Hier befinden sich vornehmlich Einfamilienhäuser in fußläufiger Nähe zum Ortszentrum. Die malerische Stadt mit Ihrem historischen Charme im Herzen des bergischen Landes bildet einen starken Wirtschafts-, Verwaltungs-, Einkaufs- und Kulturstandort im Rheinisch-Bergischen Kreis und ist eine der beliebtesten Wohnlagen im Kölner Raum. Neben einer sehr guten Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, schönen Geschäften und einer netten Gastronomie bietet Overath und seine Umgebung eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten. Die Bildungsinfrastruktur in Overath ist mit Grundschulen, weiterführenden Schulen und Kindergärten als sehr gut zu bezeichnen und es gibt zahlreiche Vereine, soziale Organisationen und ein Schwimmbad für Familie, Kinder und das Gemeinschaftsleben. Overath verfügt über einen S-Bahnhof mit direkter Verbindung nach Köln und Gummersbach. Die Haltestellen von Bus & Bahn sind in wenigen Fußminuten zu erreichen. Zu den Autobahnauffahrten A1, A3 und A4 gelangt man in etwa 10 bis 30 Minuten. Der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 25 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 173.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist F. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Objektnummer: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)