

Overath – Ferrenberg

Klassiker am Ferrenberg freut sich auf eine neue Familie!

CODE DU BIEN: 24066010



PRIX D'ACHAT: 639.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 188 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 725 m²

CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24066010
Surface habitable	ca. 188 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1989

Prix d'achat	639.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	173.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

Une première impression

Die im Jahr 1989 massiv erbaute Immobilie befindet sich in der gefragten Lage am Ferrenberg und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 188 m² auf einem Grundstück von ca. 725 m². 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.

CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

Détails des commodités

- Sehr großzügige Raumaufteilung
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss und in Zimmer4

- Fußbodenheizung
- Südausrichtung
- Familiengerecht
- Sackgassenlage
- Sehr gut nutzbare Fläche im Hanggeschoss

CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 173.00 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24066010 - 51491 Overath – Ferrenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com