

# SCHÖNER WOHNEN auf 300 m<sup>2</sup> | EFH oder 3 Einheiten | Sauna | 2 Garagen



51491 Overath

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 300,00 m<sup>2</sup>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	580,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	65,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1997
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2011
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	84,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1997
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

GÖTZKY IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

Götzky Immobilien

Frau Ruth Götzky

E-Mail: [goetzky-immobilien@t-online.de](mailto:goetzky-immobilien@t-online.de)

Tel: +49 2224 9897800

Mobil: +49 1511 1511745

Web: <http://www.goetzkyimmobilien.de>

# SCHÖNER WOHNEN auf 300 m<sup>2</sup> | EFH oder 3 Einheiten | Sauna | 2 Garagen



## Objektbeschreibung:

Diese freistehende, hochwertig errichtete Immobilie der Firma Weber bietet auf ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche außergewöhnlich viel Raum für individuelles Wohnen.

Das Haus wurde 1997 erbaut und überzeugt durch seine durchdachte Architektur, die sowohl die Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Dreifamilienhaus ermöglicht. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für drei Einheiten liegt bereits vor.

Das Untergeschoss eröffnet zusätzliche Optionen und kann bei Bedarf auch gewerblich genutzt werden.

Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 580 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Lage mit herrlicher Aussicht ins Grüne.

## Ausstattung:

Die Ausstattung ist hochwertig und geschmackvoll gewählt.

- Granitböden
- Lackspanndecken mit besonderem Lichteffect
- Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Elektrische Rollläden
- Elektrisches Garagentor
- Sauna
- Sprossenfenster
- Kassetten Türen
- Hochwertige Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)

- Baujahr 1997
- Letzte Modernisierung 2011
- Gas-Zentralheizung
- Endenergieverbrauch 84,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieeffizienzklasse C

## Lage:

Die Immobilie befindet sich in Overath-Steinenbrück in ruhiger, gewachsener Wohnlage.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün. Von Haus und Terrasse genießen Sie einen weiten Ausblick über die umliegende Landschaft.

Die Anbindung Richtung Heiligenhaus, Overath und Köln ist gut erreichbar. Die naturnahe Umgebung bietet gleichzeitig hohe Lebensqualität und Erholung direkt vor der Haustür.

## Sonstiges:

Abgeschlossenheitsbescheinigung für drei Wohneinheiten vorhanden.

Flexible Nutzung als Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder Kapitalanlage möglich.

## HINWEISE

Dieses Exposé stellt lediglich einen Auszug aus unserem aktuellen Immobilienportfolio dar. Weitere attraktive Angebote finden Sie jederzeit auf unserer Homepage unter

[www.goetzky-immobilien.de](http://www.goetzky-immobilien.de).

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisinformationen beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernimmt Götzky Immobilien keine Gewähr. Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Ein Maklervertrag mit Götzky Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklerleistung zustande.

Wenn Sie selbst eine Immobilie veräußern möchten, stehen wir Ihnen gern für eine persönliche und kompetente Beratung zur Verfügung.



Vorderansicht

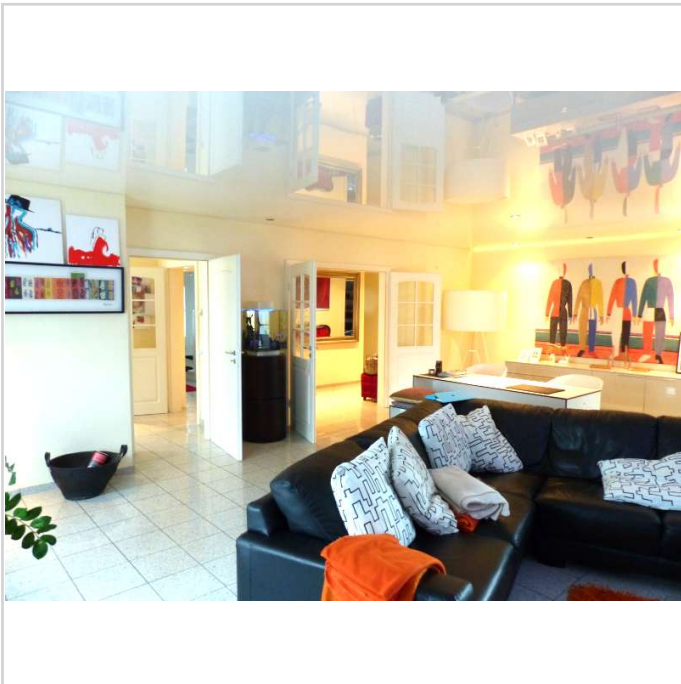
SCHÖNER WOHNEN auf 300 m<sup>2</sup> | EFH oder 3 Einheiten | Sauna | 2 Garagen



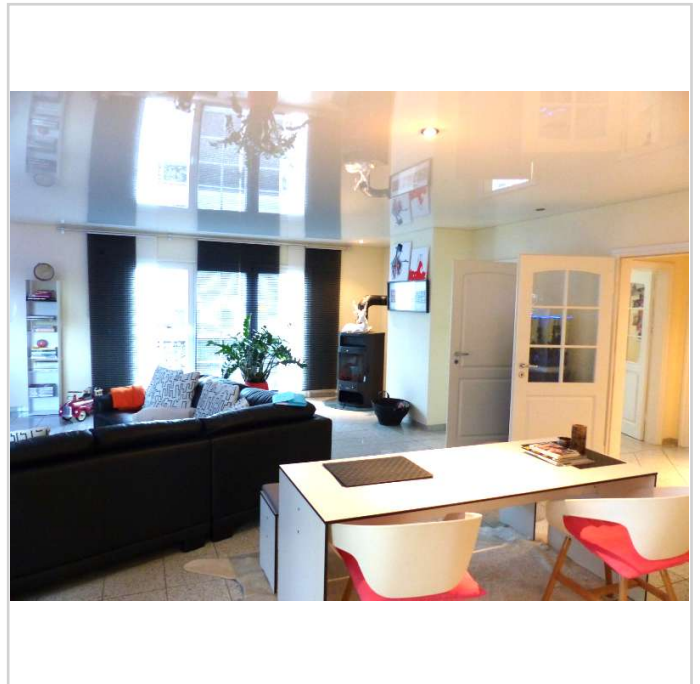
Rückansicht



Seitenansicht mit Terrasse DG

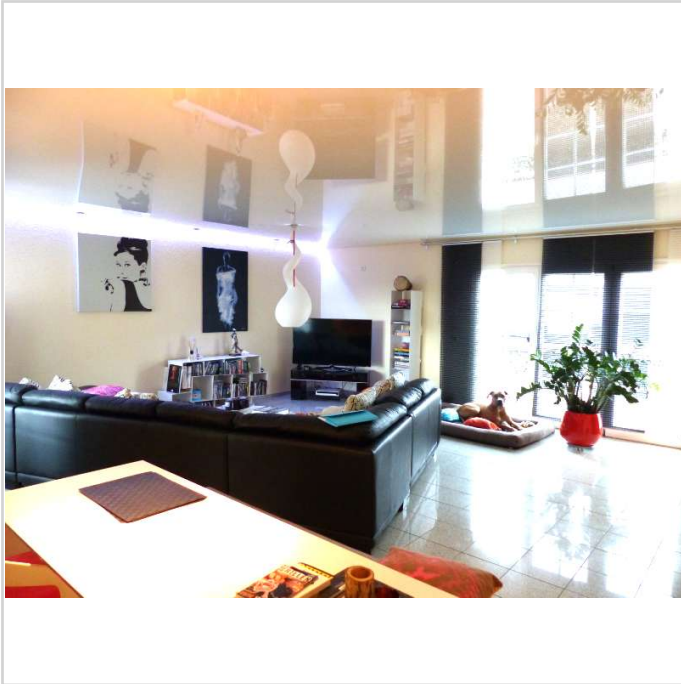


Wohnzimmer

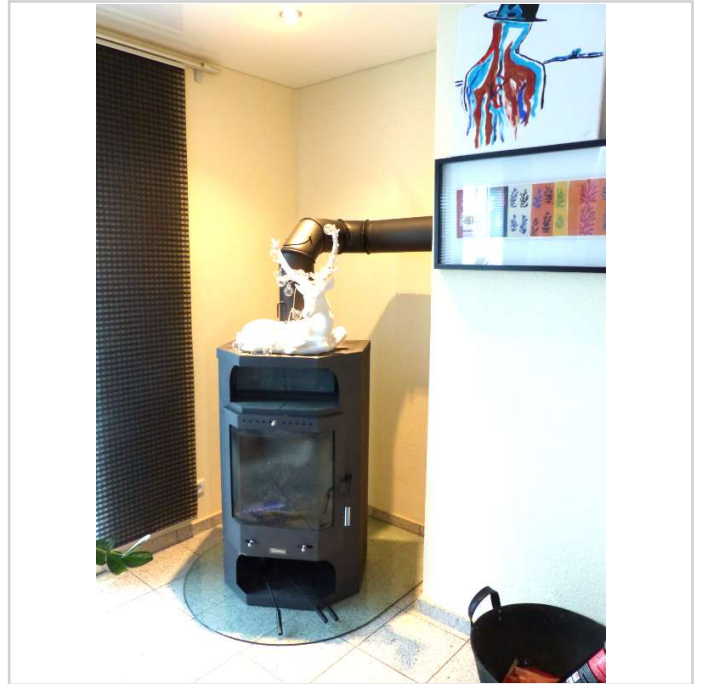


Wohnzimmer

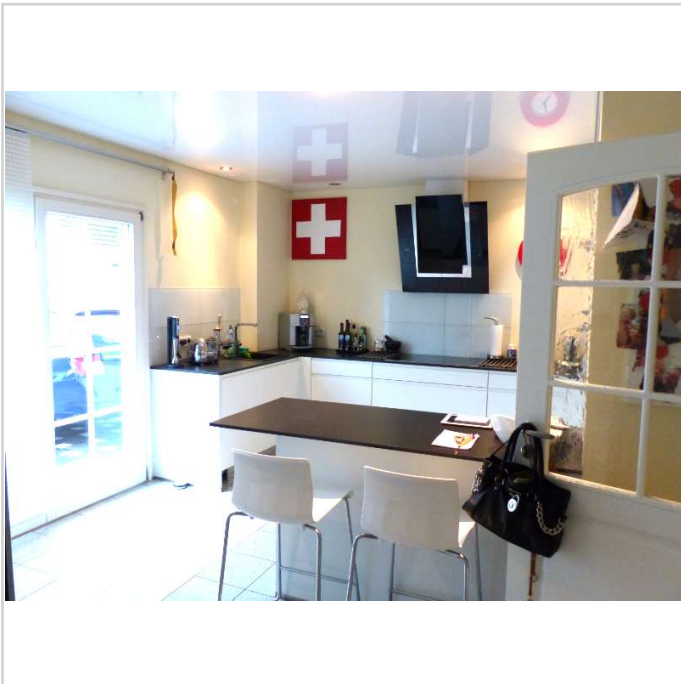
SCHÖNER WOHNEN auf 300 m<sup>2</sup> | EFH oder 3 Einheiten | Sauna | 2 Garagen



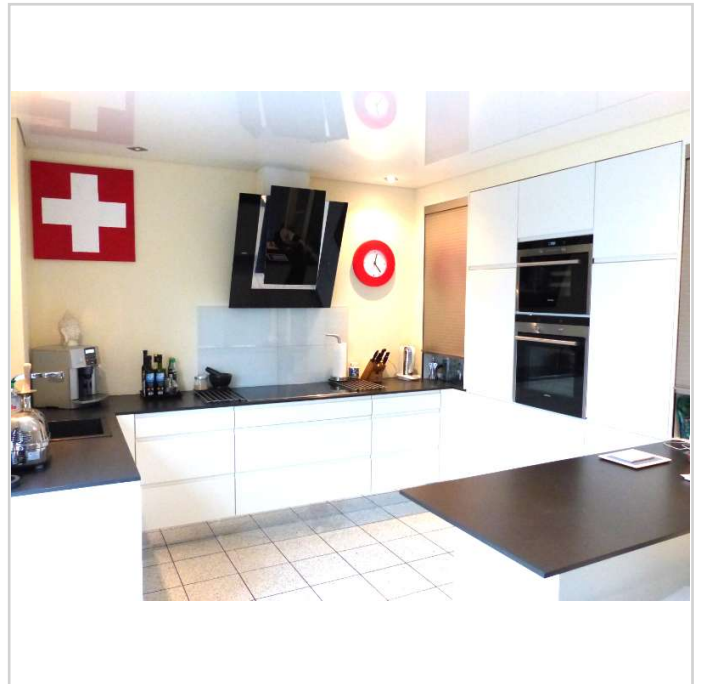
Wohnzimmer



Kaminofen



Küche

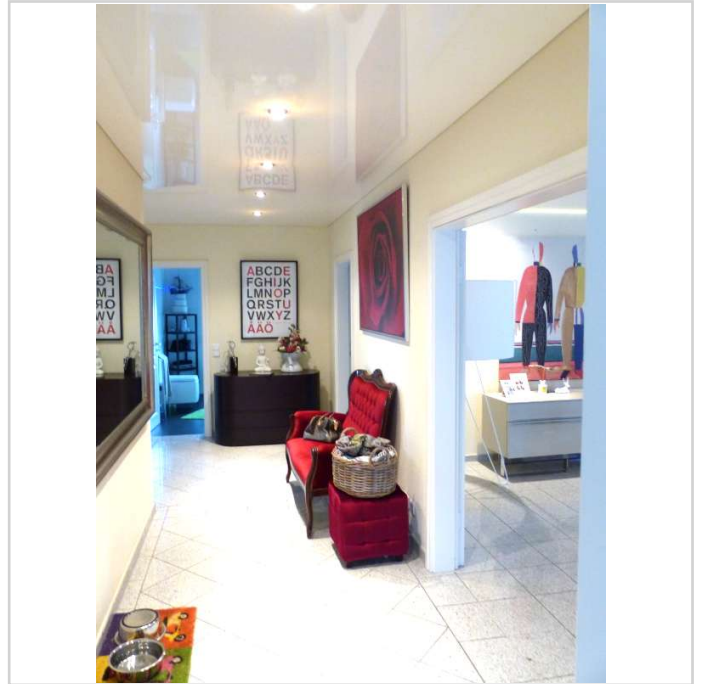


Küche

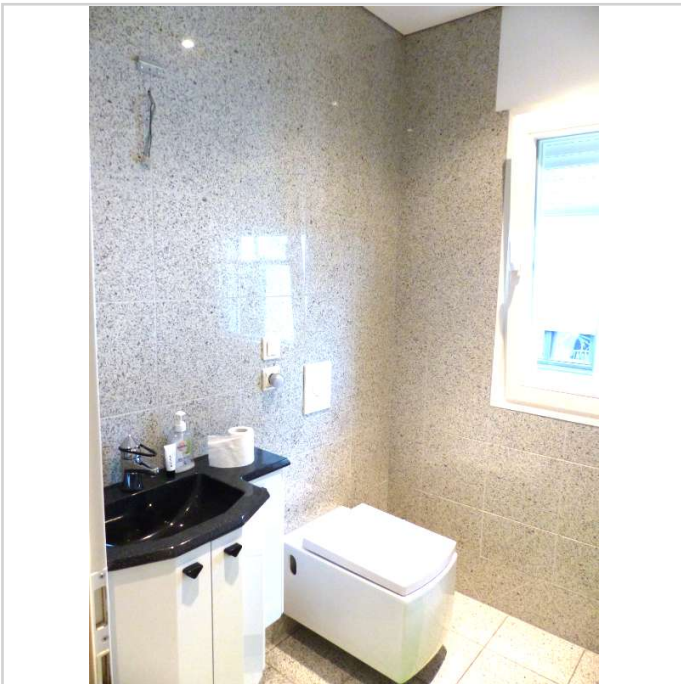
SCHÖNER WOHNEN auf 300 m<sup>2</sup> | EFH oder 3 Einheiten | Sauna | 2 Garagen



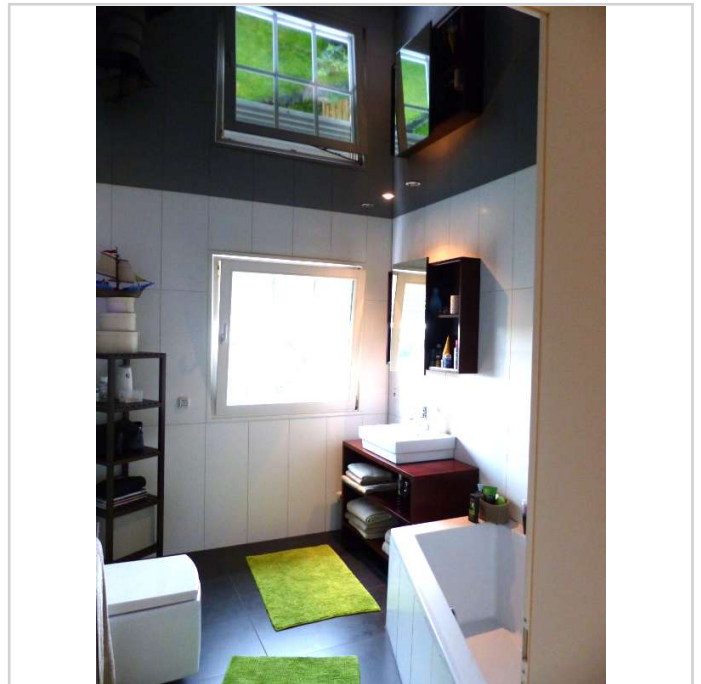
Küche



Flur



Badezimmer EG



Badezimmer EG

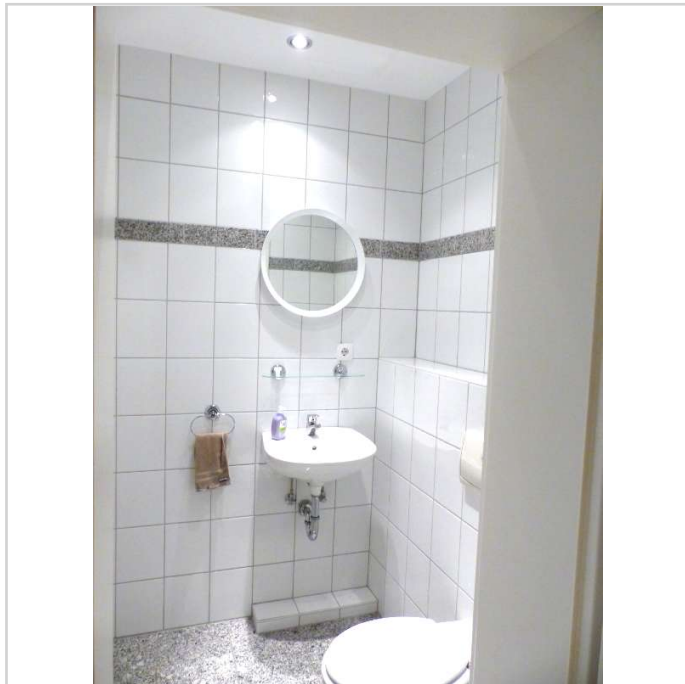
SCHÖNER WOHNEN auf 300 m<sup>2</sup> | EFH oder 3 Einheiten | Sauna | 2 Garagen



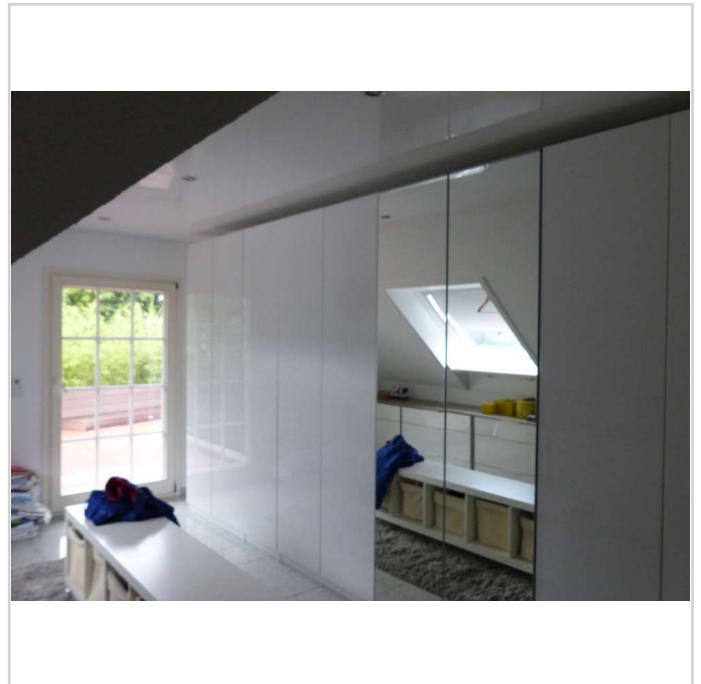
Badezimmer DG



Badezimmer UG



Gäste-WC UG



Ankleidezimmer

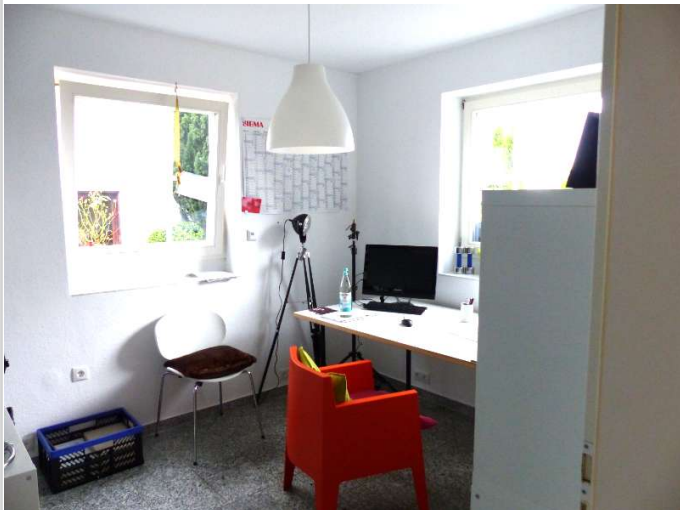
SCHÖNER WOHNEN auf 300 m<sup>2</sup> | EFH oder 3 Einheiten | Sauna | 2 Garagen



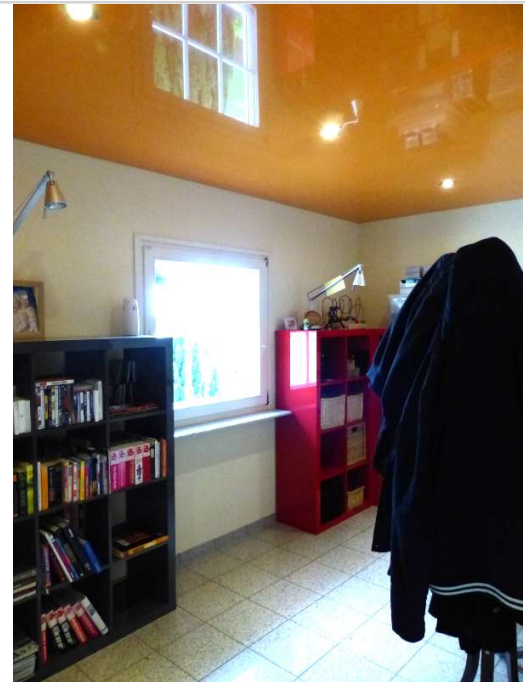
Sauna



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

SCHÖNER WOHNEN auf 300 m<sup>2</sup> | EFH oder 3 Einheiten | Sauna | 2 Garagen



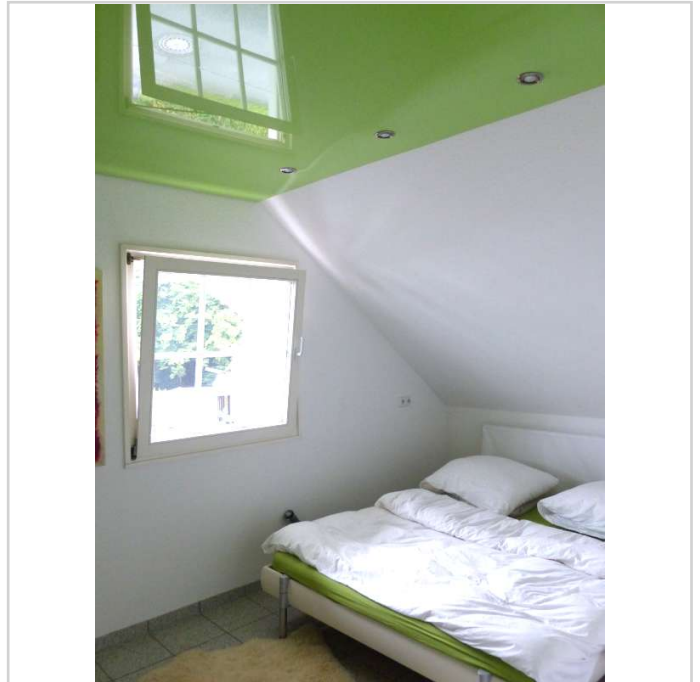
Schlafzimmer



Schlafzimmer

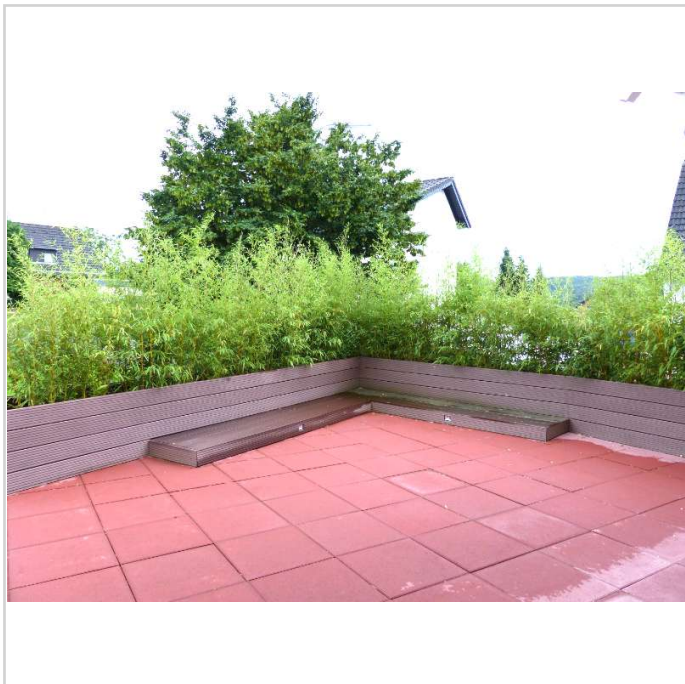


Schlafzimmer

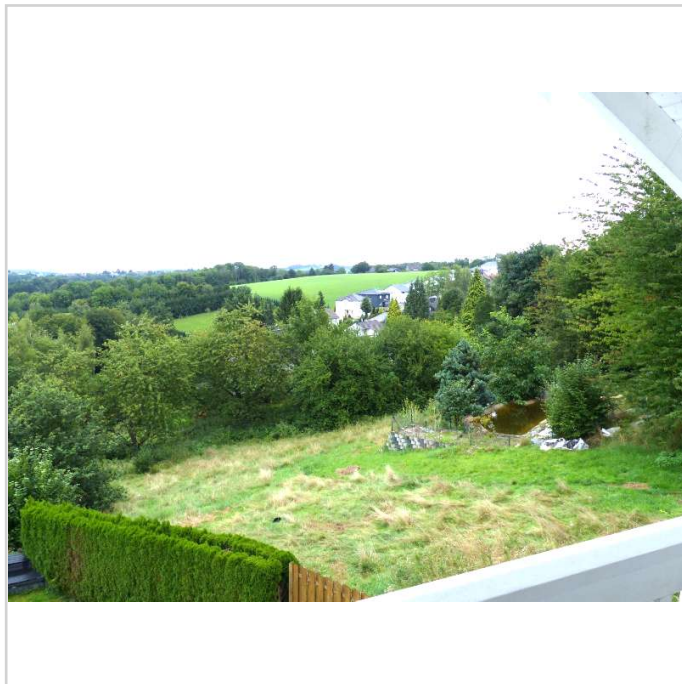


Kinderzimmer

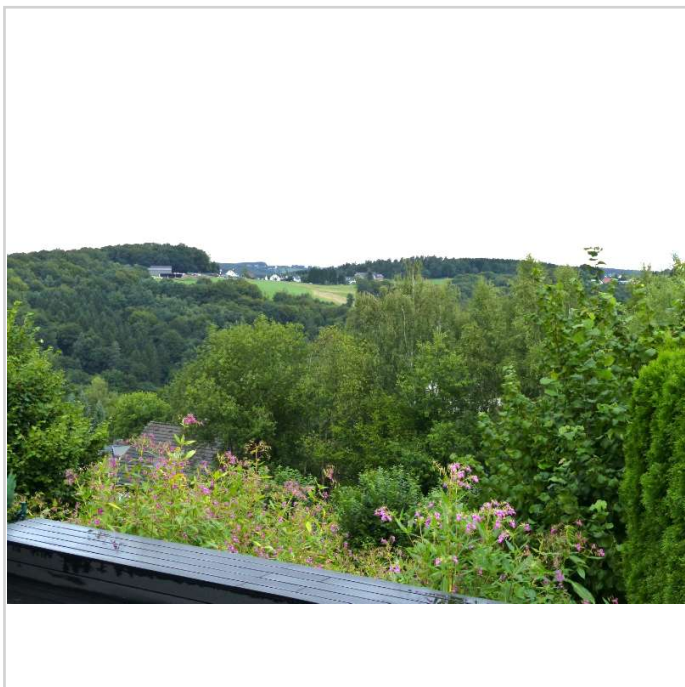
SCHÖNER WOHNEN auf 300 m<sup>2</sup> | EFH oder 3 Einheiten | Sauna | 2 Garagen



Terrasse



Ausblick



Ausblick

Seit 35 Jahren erfolgreich!  
Erfolg ist kein Zufall, sondern Können.  
Wir können!  
Verkauf Ihrer Immobilie? Gerne mit uns.

**GÖTZKY**  **IMMOBILIEN**

VERKAUF ■ VERMIETUNG ■ FINANZIERUNGEN ■ WERTSCHÄTZUNGEN

Götzky Immobilien