



WIR VERMITTELN MIT „SICHERHEIT“ AUCH IHRE IMMOBILIE
Vertragsbegleitend bei Verkauf und Vermietung seit 1987

Immobilien-Exposé

**Overath-Kreutzhäuschen...
Einfamilienhaus mit großem
Grundstück, Frei**

Objekt-Nr.:
6730#Qt2sea

Zum Kauf

in Overath



Details

Kaufpreis

375.000 €

Wohnfläche

ca. 111 m²

Zimmer

5

Grundstücksfläche

ca. 1.199 m²

verfügbar ab

Sofort oder nach Vereinbarung

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

1983

Baujahr

1961

Zustand

teil/vollrenovierungsbedürftig

Lage/Gebiet

Stadtrand

Bauweise

Massiv

Dachform

Satteldach

Unterkellert

Ja

Etagen

1

Schlafzimmer

3

Badezimmer

2

Balkone

2

Bad mit

Dusche, Fenster

Boden

Fliesen, Teppich, Dielen

Käuferprovision

3,57 %

Beschreibung

Wir können eine interessante Immobilie in Form eines einseitig angebauten Einfamilienhauses im Einzugsgebiet von Overath anbieten.

Das linke,- sowie das rechte Haus waren bisher im Familienbesitz des Verkäufers und nun wird das rechts angebaute Haus über unsere Agentur veräußert.

Das Haus liegt im Ortsteil „Kreutzhäuschen“. Insgesamt kann man von einer positiven

Wohnqualität bedingt durch eine gestandene und funktionierende Nachbarschaft sprechen, die unter anderem auch durch den Zuzug junger Familien verstärkt wurde. Mit anderen Worten..... hier kann mich sich sehr wohl fühlen!

Das zu verkaufende Haus wurde nach seiner Erstellung 1961 dem Platzbedarf der Eigentümer angepasst und im Jahr 1982 um gut 100 Kubikmeter Baumasse nach Süden hin, in der Tiefe, um 1.90 Meter erweitert.

Die Wohnfläche wurde mit diesem Anbau auf 111 qm angehoben und da eine Vollunterkellerung des Hauses vorliegt, kommen nochmals ca. 73 qm Nutzfläche inkl. der integrierten Garage hinzu. Dem linken Haus wurde in den letzten Wochen ein 165 qm großer Grundstücksanteil übertragen. Damit verbleibt dem nun zu verkaufenden Haus immer noch nach bereinigten Angaben des städtischen Katasters aktuell 1.199 qm Fläche.

Die Immobilie verteilt ihre Wohn-Nutzfläche auf 5 Wohnräume zzgl. der üblichen Nebenräume wie Küche, Bäder, Flur und Kellereinheiten.

Nach Durchschreiten des Vorgartenbereichs, gelangt man durch die Eingangstür in einen kleineren Eingangsflur. Hier, im Erdgeschoss befinden sich ein sehr großes Wohnzimmer, ein weiterer Wohnraum im nördlich gelegenen Hausteil sowie die wohlbemessene Wohnküche. Ein Duschbad mit Fenster ist wie üblich- direkt im Eingangsflur vorhanden.

Der Flur verbindet alle auf dieser Etage vorhandenen Räume.

Das Wohnzimmer bietet mit seinen gut 33 qm Fläche allerdings den größten und schönsten Raum im Haus an. Es bietet dem Bewohner aufgrund der südlichen Ausrichtung, wunderbare Lichtverhältnisse an. Der daran anschließende Balkon ist aufgrund der Überdachung auch bei schlechteren Wetterbedingungen, uneingeschränkt nutzbar.

Über die Haustreppe gelangt man in die obere Etage. Hier befinden sich drei Räume sowie ein zusätzliches Duschbad. Die Räume sind alle mit leichten Dachschrägen versehen und stellen damit eine sehr wohnliche und gemütliche Atmosphäre her.

Eine Dachbodentreppe gibt den Weg zum Speicher frei. Wie man auf den Bildern erkennen kann, ist dieser Bereich nur als Abstellfläche nutzbar, auch wenn der eine oder andere Käufer weitere Möglichkeiten erkennen könnte.

Mit den entsprechenden Genehmigungen des Bauamtes lassen sich vielleicht die Nutzungsmöglichkeiten verändern.

Das Haus ist vollunterkellert und verfügt damit über ausreichende Nutzflächen. Im Untergeschoss befinden sich zwei geräumige Keller (einer mit Gartenaußentreppe) sowie der Heizungskeller. Die im Haus integrierte Garage ist ebenfalls vom Keller aus zugänglich. Der

Heizungskelle bietet einen abgeschlossenen Tankraum, in dem 4 Eintausend-Liter-Tanks untergebracht sind.

Wir suchen den Kaufinteressenten, der eine solide, bezahlbare Immobilie nachfragt und anstehende Renovierungs-Arbeiten auch selbst vornehmen kann. Wir suchen einen Käufer, der keine Ansprüche an moderne Baukunst stellt und auch keine ausgefeilte technische Infrastruktur als Kaufbedingung sieht. Ein solcher Käufer kann mit unserem Angebot ein gutes Haus unter Vertrag nehmen, in dem sich ein Zweipersonenhaushalt als auch eine kleine Familie wohl fühlen kann.

Ausstattung

Das zum Verkauf stehende Haus wurde 1961 in massiver Bauweise errichtet. Es ist vom Eingangsbereich nicht direkt ersichtlich, aber es wurde eine stattliche Baumasse von ca. 644 m³ verbaut.

Das Wohnhaus wurde mit einem Stampf-Betonfundament und einer Vollunterkellerung geplant und erstellt. Alle Geschosdecken (bis auf die Decke zum Spitzdach) wurden als Stahlbetondecken gefertigt. Die Außenwände des Hauses sind überwiegend verklinkert worden.

Alle Etagen verfügen über einen durchdachten Grundriss, der nach Absprache mit einem Architekten

sicherlich noch individuell angepasst werden könnte.

Jede Etage im Haus verfügt über ein Tageslichtbad. Das Duschbad im Erdgeschoss wurde in den letzten Jahren modernisiert. Das obere Bad -ebenfalls mit Dusche und Fenster- bedarf einer Modernisierung.

Das Kaufobjekt wird mit einer Öl-Zentralheizung befeuert, die ihre Wärmeleistung über herkömmliche Flachheizkörper an die Räumlichkeiten abgibt. Diese Heizanlage wird zwar routinemäßig gewartet, wird aber vom zukünftigen Eigentümer höchstwahrscheinlich gegen eine moderne Anlage ausgetauscht werden.

Die übrigen Ausstattungsmerkmale sind zwar in Ordnung, fallen aber sicherlich ebenfalls nach Ankauf den üblichen Bau,-bzw. Modernisierungsarbeiten zum Opfer. Schließlich möchte jeder Eigentümer seine persönlichen Materialien und Farben in sein neues Zuhause einbringen und eine hohe Energieeffizienz aufgrund des Einsatzes von ausgefeilter Technik gewinnen.

Aus dieser Überlegung gehen wir nur rudimentär darauf ein.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Holzdielen. Die Türen und Tüorzargen bestehen alle aus Holz und sind baujahrbedingt mit der typischen Farbgebung versehen.

Die Elektrik bedarf ebenfalls einer Modernisierung, um die heutigen energetischen Anforderungen zu gewährleisten.

Zum Kaufobjekt gehören -wie schon beschrieben- eine in das Haus integrierte Garage sowie der Raum im unteren Teil des 1983 erfolgten Anbaus. Zur Zeit wird dieser als Abstellraum genutzt.

Das Grundstück ist über jeden Zweifel erhaben.

Hier gibt es einen wirklich schönen Gartenbereich, der unkompliziert und dauergrün angelegt wurde.

Der zukünftige Besitzer wird das Grundstück mit einem schicken Zaun nach außen hin abgrenzen wollen.

Sonstiges

Die in diesem Exposé sowie in Anlagen und Plänen enthaltenen Angaben und Objektbeschreibungen beruhen ausschließlich auf Angaben des Eigentümers. Geuenich Immobilien bzw. sein Vertreter hat die sachliche Richtigkeit und Vollständigkeit nicht überprüft und übernimmt daher keine Haftung.

Ein etwaig dargestellter Grundriss ist nicht maßstabgerecht und dient nur als Einrichtungsvorschlag.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage die ursprünglichen Grundrisse und Bauzeichnungen zur Verfügung.

Sie möchten eine ähnliche oder andere Immobilie verkaufen/vermieten oder bewerten lassen?

Wir arbeiten seit 35 Jahren in Bergisch Gladbach in diesem Tätigkeitsbereich und können Sie professionell bei den notwendigen Arbeiten unterstützen.

Jetzt unverbindlich kennenlernen und individuelle Beratung erhalten:

<https://www.geuenich.de>

Lage & Umgebung

51491 Overath

An Overath grenzen (im Uhrzeigersinn) im Westen Rösrath und im Nordwesten Bergisch Gladbach (beide Rheinisch-Bergischer Kreis), im Norden Kürten (Rheinisch-Bergischer Kreis), im Nordosten Lindlar und im Osten Engelskirchen (Oberbergischer Kreis) sowie im Südosten Much, im Süden Neunkirchen-Seelscheid und im Südwesten Lohmar (Rhein-Sieg-Kreis)

Der Hauptort "Overath" liegt etwa 25 Kilometer östlich von Köln im Aggertal im Bergischen Land. Die weiteren Ortslagen befinden sich im Aggertal, im angrenzenden Sülztal und auf den umliegenden Anhöhen. Hier befindet sich unter anderem auch der kleine Ort "Kreutzhäuschen".

Kreutzhäuschen liegt an der Kreuzung der Landesstraße 84 (einer Höhenstraße zwischen Immekeppel und Hohkeppel) und der Kreisstraße 38. Die Medien berichten alle Jahre über den Bergischen Weihnachtsmarkt, der von einer örtlichen Baumschule ausgerichtet wird. Ein Besuch zur kalten Jahreszeit lohnt sich immer.

Das zu verkaufende Haus liegt genau gegenüber der erwähnten Baumschule und verfügt über ein recht großes Grundstück entlang der Landesstraße 84.

Durch die günstige Verkehrslage zu Köln und Bonn wohnen in Overath viele Pendler.

Die Autobahn A4 ist über zwei Anschlussstellen in Richtung Köln sowie Olpe in 3 Minuten effizient erreichbar.

Overath liegt an der Aggertalbahn (KBS 459). Die Oberbergische Bahn (RB 25) verkehrt halbstündlich nach Köln und Engelskirchen und weiter über Gummersbach und Meinerzhagen nach Lüdenscheid alle 60 Minuten. Die Fahrzeit zwischen Overath und Köln Hbf beträgt etwa 35 Minuten.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

28.05.2033

Endenergiebedarf

214 kWh/(m²a)

Baujahr

1961

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl





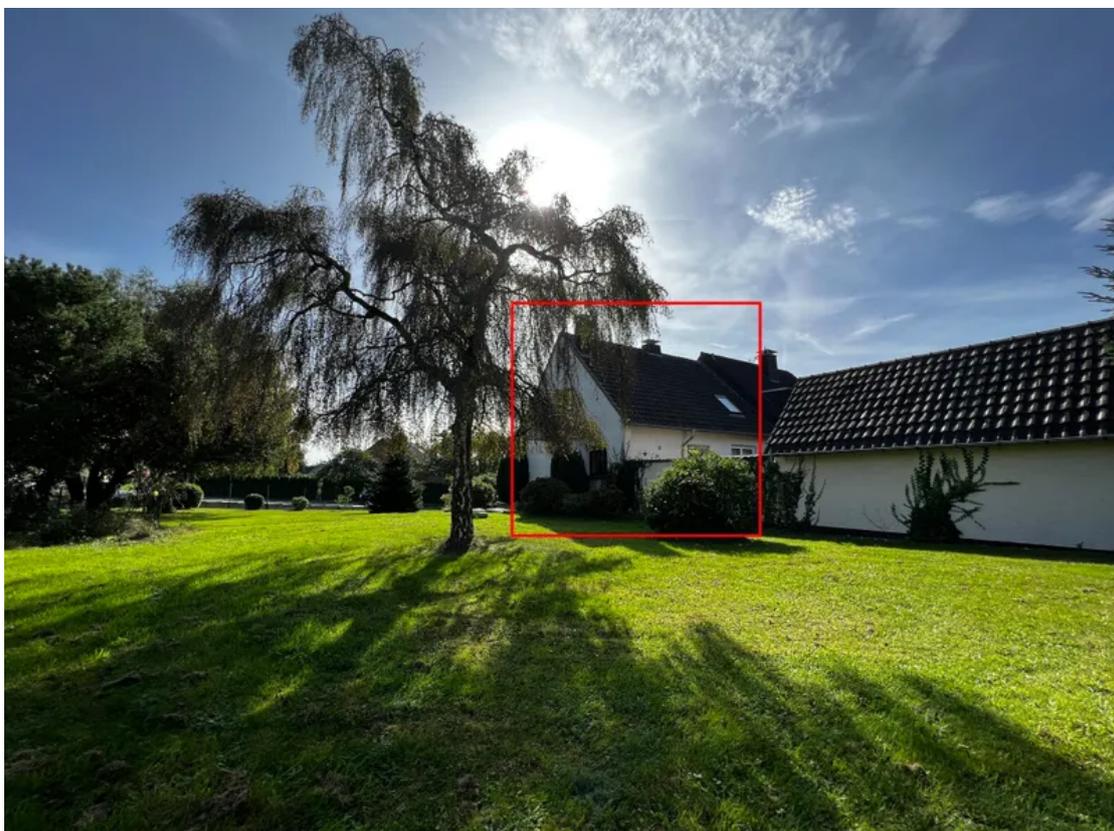
Hauseingang



Straßenansicht



Straßenansicht



Zu verkaufendes Haus



Seitlicher Grundstücksanteil



Gartenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer So könnte es aussehen !



Wohnzimmer



Wohnzimmer So könnte es aussehen!



Wohnzimmer-Loggia



Zimmer EG



Zimmer EG So könnte es aussehen !



Küche



Bad EG



Keller 2



Zimmer OG



Zimmer OG So könnte es aussehen !



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG So könnte es aussehen !



Bad OG



Speicher



Speicher Ostseite



Keller 1



Hausintegrierte Garage



Hauseingang



Seitliche Ansicht



Gartenansicht



Frontansicht

Kontakt

Geuenich Immobilien

Kaule 76

51429 Bergisch Gladbach

Telefon: +49 2204 7598980

E-Mail: Refrath-Immobilien@Geuenich.de

Ihr Ansprechpartner

Markus Geuenich

Impressum

www.geuenich.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.geuenich.de

