

Einfamilienhaus mit luxuriöser Innenausstattung in Overath DIREKT VOM EIGENTÜMER



51491 Overath

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR

Scout-ID: 141130402
Objekt-Nr.: 3ee8d178-73e9-4352-9e4d-ee65bfe7961a

Ihr Ansprechpartner:

Herr Frömberg

E-Mail: villabergov@gmail.com

Tel: +49 170 4152495

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	2.540,00 m ²
Nutzfläche ca.:	486,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	4
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1975
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	88,90 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1975
Bezugsfrei ab:	2.4.2023
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	4
Stufenloser Zugang:	Ja

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR

Einfamilienhaus mit luxuriöser Innenausstattung in Overath DIREKT VOM EIGENTÜMER



51491 Overath

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

ECKDATEN ZUM OBJEKT:

1. Objektart: Einfamilienhaus / Villa
2. Baujahr: 1975
3. Zimmer: 8
4. Schlafzimmer: 3
5. Badezimmer: 4
6. Wohnfläche ca. 440 m²
7. Gesamtfläche nach Grundriss. ca. 486 m²
8. Grundstück ca. 2.539 m²
9. Garagenplätze: 2
10. Stellplätze: 2
11. Heizung : Öl Zentralheizung (Brenner ist umstellbar auf Kohle)
12. Bodenbelag: Fliesen, Parkett
13. Besonderheit: Indoor Pool, Riesen Grundstück mit altem Baumbestand
14. Zustand: Sehr gut / frisch renoviert / sofort Bezugsfertig
15. Lage: Top

AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN DIESES HAUSES:

Stilvolle Architektur mit zeitgemäßer Gestaltung und Modernem Wohnkomfort bilden das Zusammenspiel unmittelbarer Harmonie.

In einer Vielzahl der Räume der im Haus verbauten großzügigen Panoramafenster Terrassen und dem Außenbereich genießen sie die Aussicht über das Bergische Land.

Die gesamte Villa ist ein besonderer Platz zum beobachten der Natur.

Der Grundriss des Anwesens wurde sehr vorausschauend und mit Blick auch auf künftige Generationen durchdacht geplant und entspricht dem aktuellen Zeitgeist.

Alle Räume sind in perfekter Anordnung zueinander und bilden eine wohltuende Gesamtharmonie.

Die großzügigen ineinander übergehende Bereiche im Erdgeschoss formen den perfekten Raum auch für große Gesellschaften, behalten dabei trotzdem ihren außerordentlichen Charakter als Wohlfühlort.

Die drei Schlafrakte mit zwei Bädern im Obergeschoss sind eigene Einheiten, und durch Flur, Dachterrasse und Treppenhaus harmonisch miteinander verbunden. Alle gemeinsam genießen den herrlichen Ausblick auf die parkähnliche Gartenanlage und das Bergische Land.

Das Herz der Gartengeschossebene bildet der Pool. Um diesen Bereich sind die verschiedenen Nutzräume angeordnet.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dem Potenzial dieses Hauses.

Direkt vom Eigentümer

KONTAKT:
villabergov@gmail.com
0170/4152495

Ausstattung:

Überwiegend Parkett Boden. Bäder so wie Küche und der Flur im Erdgeschoss Fliesen.
Armaturen von Grohe und Keramik von Villeroy & Boch.

Lage:

LAGE:

Dieses einmalig gelegene, wunderschöne Einfamilienhaus mit atemberaubender Aussicht, einem großen, parkähnlichem Grundstück im ländlichen Flair und in der Stille der Natur, liegt in einer sehr begehrten Wohnlage von Overath.

Der Ort Overath zeichnet sich durch seine naturnahe Lage aus und ist bei Familien sehr beliebt.

Overath verfügt über ein tolles Sport, Freizeit und Kulturangebot. Neben einem ausgedehnten Wanderwegenetz gibt es für Pferdeliebhaber idealerweise zahlreiche Reiterhöfe (mind.5) in unmittelbarer Nähe zur Immobilie, einer in 200 Meter Entfernung. Ebenfalls im Umfeld sind mehrere Golfplätze, sowie Indoor- und Outdoor- Tennisplätze. Außerdem bietet diese Region noch zahlreiche, erstklassige Möglichkeiten für Sport und Freizeitaktivitäten.

Gleich zwei Flüsse in der näheren Umgebung sind bei Kanu, Ruder- oder Schlauchboot -Enthusiasten sehr beliebt. Die Nähe zur Kölner Innenstadt und zum Köln-Bonner Flughafen zeichnet den Ort ebenfalls aus.

Die Fahrzeit bis Köln beträgt ca. 15 Min. und beträgt ca. 17 km. In der gleichen Zeit ist auch der Flughafen Köln- Bonn erreichbar. Die Einkäufe für den täglichen Bedarf sind direkt in dem Stadtteil Steinenbrück, als auch in den angrenzenden, nahegelegenen Ortsteilen Immekeppel, Untereschbach und Overath schnell zu erledigen. Supermärkte, Baumärkte aller bekannten Handelsmarken so wie Ärzte, Apotheken, Banken, Bäckereien, Metzger, Buchhandlung, Restaurants, Cafés und diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf stehen Ihnen hier vor Ort direkt zur Verfügung.

Öffentliche Schulen und Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in 2 Min. zu erreichen. Das Haus ist freistehend und liegt in einer ruhigen Zone am Ende einer Stichstraße. In der angrenzenden, gutbürgerlichen Nachbarschaft aus überwiegend Einfamilienhäusern bestehend, sind die Grundstücke ähnlich groß und bieten dadurch großzügigen Raumabstand.

Sonstiges:

Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind nicht erforderlich
!!!!!!

Das Ergebnis des Energieberaters und das im Energieausweis für unser Haus errechnete Resultat entspricht einem Energetisch gut sanierten Gebäude (siehe Roter Pfeil) Es sind keine energetischen Baumaßnahmen nötig oder empfohlen.

Einfamilienhaus mit luxuriöser Innenausstattung in Overath DIREKT VOM EIGENTÜMER



51491 Overath

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR

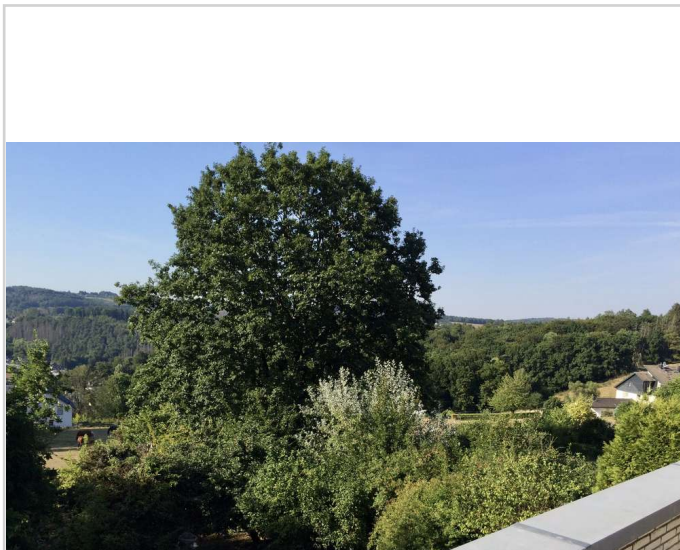
Energiebedarf laut Energiepass mal durch- gerechnet der Verbrauch liegt dann bei ca. 325 L Heizöl im Monat / bei dem Einsatz einer PV Anlage z.B. für die Aufbereitung von Warmwasser verringert sich der Verbrauch noch mal um ca. 20% dann wären es ca. 260 L

Der Kaufpreis für das Haus beträgt 1.250.000 € und der direkte Verkauf erfolgt durch den Eigentümer. Für weitere Informationen und Besichtigungstermine ich gerne zur Verfügung.

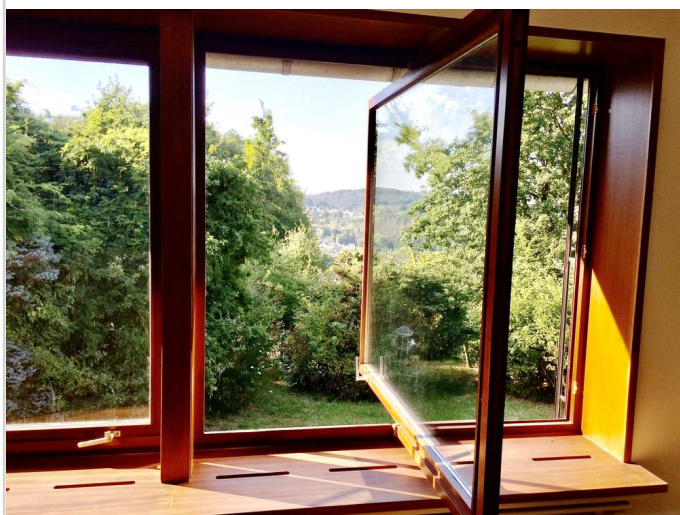
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.



Ansicht vom Garten



Aussicht Dachterasse



Aussicht Wohnzimmer

Einfamilienhaus mit luxuriöser Innenausstattung in Overath DIREKT VOM EIGENTÜMER



51491 Overath

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR



WOZI



Esszimmer



Esszimmer2



Flur

Einfamilienhaus mit luxuriöser Innenausstattung in Overath DIREKT VOM EIGENTÜMER



51491 Overath

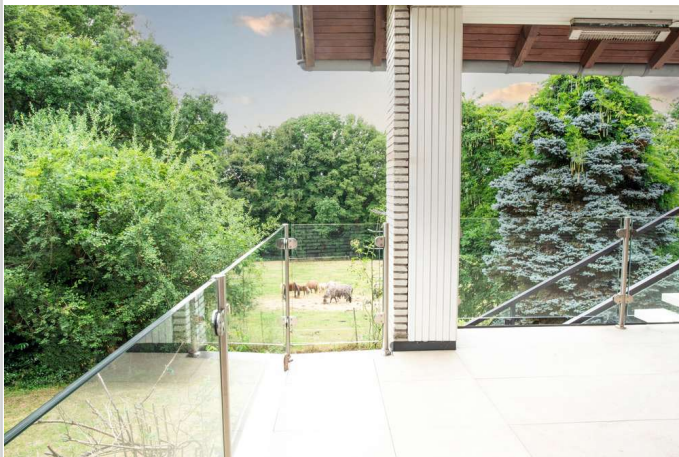
Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR



Flur1



BüroEG



Terasse



Vorgarten 1

Einfamilienhaus mit luxuriöser Innenausstattung in Overath DIREKT VOM EIGENTÜMER



51491 Overath

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR



Esszimmer-Wohnzimmer



Wohnzimmer1



Schlafzimmer



Pool Lohknippen1

Einfamilienhaus mit luxuriöser Innenausstattung in Overath DIREKT VOM EIGENTÜMER



51491 Overath

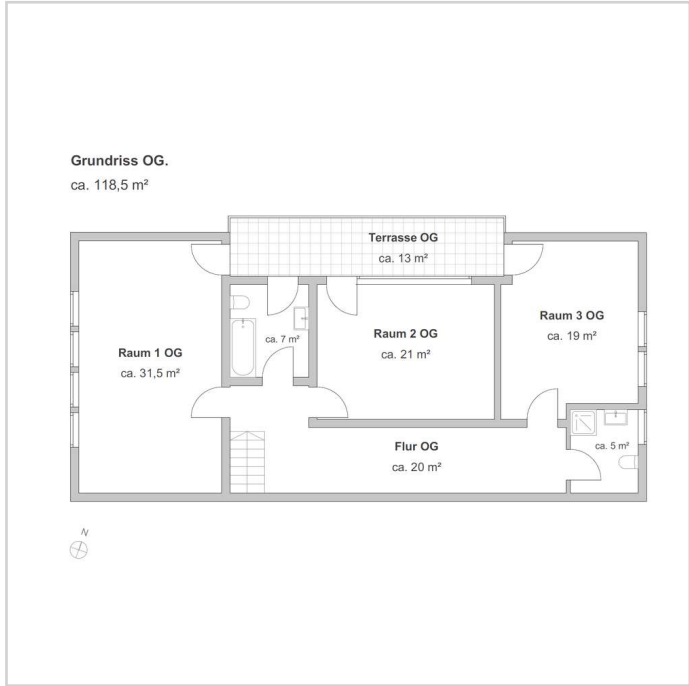
Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	440,00 m²
Kaufpreis:	1.250.000,00 EUR



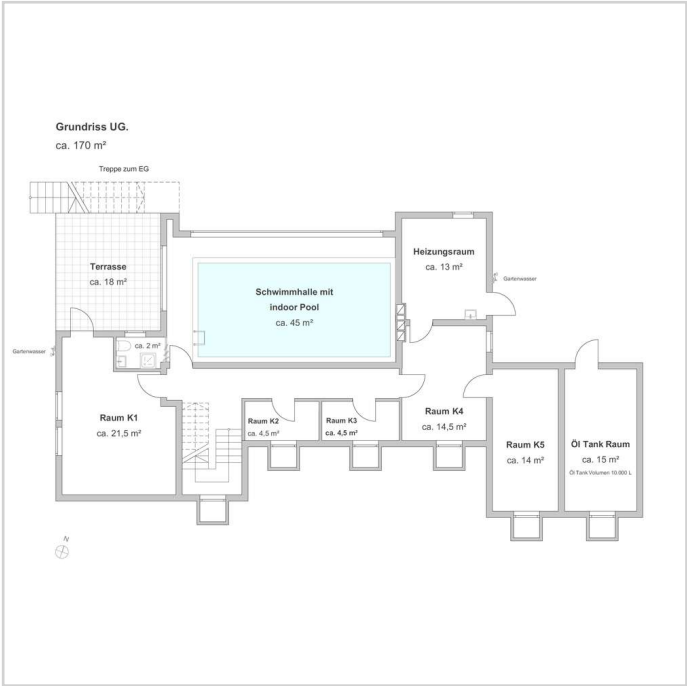
Schlafzimmer2



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss UG

51491 Overath	
Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	440,00 m²
Kaufpreis:	1.250.000,00 EUR

The diagram illustrates the layout of a 4-room apartment. It includes a bedroom (Schlafzimmer) with a double bed and two bedside lamps, a bathroom (Badezimmer) with a pedestal sink, and an indoor pool (Indoor Pool). The apartment is situated in a garden (großer Garten) with an existing tree stand (mit altem Baumbestand). The total living and usable area (gesamte Wohn-, Nutzfläche) is 486.1 m², and the plot area (Grundstück) is 2.539 m².

Room	Count
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Indoor Pool	1

großer Garten
mit altem Baumbestand

gesamte Wohn-, Nutzfläche
ca. 486,1 m²

Grundstück
ca. 2.539 m²

[illegible]

Michael Born, Energieberater u. Bauausführer/Verstärker

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom: **08.08.2020**

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-203-00449938

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **30,78 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)**

Endenergiebedarf
88,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf
58,3 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG¹
Einsparungsbedarf:

Nutzen	96,27 kWh/(m²·a)	Kohlendioxidwert	102,90 kWh/(m²·a)
energetische Qualität der Gebäude oder der RTT	Wert=1	Kohlendioxidwert = 0,40	Wert=2

Sonstige über Wärmeschutz bei Neubau Vorgehen

Für Energiebedarfsberechnungen verwandtes Verfahren:
☐ Verfahren nach DIN V 4108-4 und DIN V
☐ Regelung nach § 31 GEG (Mikroklimatgebäudeverfahren)
☒ Verordnungen nach § 5 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Heizanlage + Immobilienagentur] **88,89 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 16 Absatz 2 Nummer 3 GEG Anteil der Prüfperson:

Art:	Deckungsanteil	%	%	%	%

Maßnahmen zu Einsparung¹

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch diese Maßnahmen nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 54 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 54 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.
Anteil der Prüfperson: %

Vergleichswerte Endenergie¹

Gebäudetyp / Standard	Werte (kWh/(m²·a))
A+	~10
A	~20
B	~30
C	~40
D	~50
E	~60
F	~70
G	~80
H	~90

Legend: Vergleichswert, Grenzwert, Anforderungswert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Resultat zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen entstehen die angegebenen Werte sowie Rückkopplungen auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Referenzwerte der Daten sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudemasse ($k_{d,i}$) die im Allgemeinen größer ist als die Wandfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau

³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 5 Absatz 2 GEG
⁴ ENEC: Erdwärmetauscher, MPE: Mehrfachfensterbauweise

wubakus

Wandaufbau Biberberg

Wärmeschutz

$U = 0,28 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

GEG 2020 Bestand*: $U=0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

sehr gut mangelhaft sehr gut mangelhaft sehr gut mangelhaft

Feuchteschutz

Kein Tauwasser

Hitzeschutz

Temperaturstufendämpfung 62
Phasenverschiebung: 14,5 h
Wärmekapazität innen: 103 kJ/m²K

Schicht	Dicke (mm)
1 Gipsputz	20 mm
2 Naturbims	200 mm
3 Steinwolle	50 mm
4 Hintersüßung	50 mm
5 Vollklinker	115 mm
6 Putz	-

Dämmwirkung einzelner Schichten und Vergleich mit Richtwerten

Für die folgende Abbildung wurden die Wärmeleitungswiderstände (d.h. die Dämmwirkung) der einzelnen Schichten in Millimeter Dämmstoff umgerechnet. Die Skala bezieht sich auf einen Dämmstoff der Wärmedurchgangszahl 0,040 W/mK.

Schicht	Äquivalente Dämmstoffdicke (RWS 0,040)
Gipsputz	~10 mm
Naturbims	~100 mm
Steinwolle	~120 mm
Hintersüßung	~10 mm
Vollklinker	~340 mm
Putz	~10 mm

Raumluft: 20,0°C / 50%
Außenluft: -5,0°C / 80%
Oberflächen temp.: 18,3°C / -4,7°C

sd-Wert: 2,4 m

Dicke: 54,5 cm
Gewicht: 369 kg/m³
Wärmekapazität: 142 kJ/m²K

*Vergleich mit dem Höchstwert gemäß GEG 2020 für einseitigen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenwänden (Zeile 7, Zeile 14).

Wandaufbau4451

Einfamilienhaus mit luxuriöser Innenausstattung in Overath DIREKT VOM EIGENTÜMER



51491 Overath

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 440,00 m²
Kaufpreis: 1.250.000,00 EUR

