



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé  
**Quartier "Am Alten Zollhaus"**

Objekt-Nr.:  
**66334-4201#btM58I**



# Wohnung zum Kauf

Quartier "Am Alten Zollhaus"

**Kaufpreis**  
584.210 €

 124 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 2023  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	584.210 €
	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	4.700 €

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 66334-4201#btM58I

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	15.000 €
	Stellplätze	1

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	124 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4

<b>Räume und Flure</b>	Etage	2
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1

**Weitere Informationen** verfügbar ab nach Vereinbarung

	Zugang zur Wohnung	2024-02-26
	Seniorenrecht	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2023
	Lage/Gebiet	Stadtteil
	Zustand	Erstbezug
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Kunststoff
	Gäste-WC	✓

## Beschreibung

Komfortables und modernes Wohnen in Overath-Steinenbrückin zentraler Lage zur Autobahnauffahrt der A4 in nur 1,5 km erreichbar. Genießen Sie die Vorteile dieser hochwertigen Eigentumswohnungen mit einem annähernden Standard eines KFW40+ Hauses. Die Ausstattung der Wohnung ist auf einem hohen Qualitätsniveau und sorgt dafür, dass Sie sich besonders wohlfühlen können.

Ihr neues Zuhause im Quartier am "Alten Zollhaus" wartet auf Sie und Ihre Liebsten, unabhängig davon, ob Sie hier als Single, Paar oder mit Ihrer Familie leben möchten. Die Außenanlagen des Objektes wurden kürzlich fertiggestellt, sowie der Parkplatz komplett fertiggestellt ist und mit einer elektrischen Schranke versehen wurde, so dass nur zukünftige Besitzer der Wohnungen Zufahrt haben. Mitte Mai werden zusätzlich 2 Ladestationen á 11KW zur Stromladung für Ihre E-PKWs fertiggestellt.

## Ausstattung

Ihre Komfort Vorteile: W4 im 1. Obergeschoss rechts

(auszugsweise Details, ausführliche Informationen erhalten Sie gerne von uns)

- helle, freundliche 4 Zimmer Wohnung mit Balkon
  - 1. Obergeschoss rechts
  - Offenes Wohnkonzept
  - Abstell-/Hauswirtschaftsraum im EG / Kochbereich, im 1.OG / Kochbereich und Bad, sowie im 2. OG im Flurbereich-
  - Großzügige Fensterfronten
  - 3-fach Verglasung, im EG mit Verbundsicherheitsglas
  - seniorengerechtes Wohnen oder auch für Menschen mit Behinderung auf allen Ebenen
  - sowie eine Außenrampe für Rollstühle/Rollatoren
  - Moderne Aufzuganlage
  - Elektrische Rollläden
  - Massive Bauweise
  - Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
  - Luft-/Wasser-Wärmepumpe
  - 12 kW Photovoltaikanlage mit 12 KW Speicher
  - Klick-Vinyl Böden und teilweise Fliesen
  - Raufaser, weiß gestrichen
- etc.

## Lage

Zurückversetzt vom täglichen Trubel in ruhiger Sackgassenwohnlage befindet sich dieses 6-Familienhaus.

Die zu den Wohnungen gehörenden PKW-Stellplätze werden im Außenbereich vor dem Gebäude in ausreichender Anzahl vorgesehen und sind bequem befahrbar. Das Gebäude ist

nahezu barrierearm zugänglich.

Ein ruhiges und dennoch zentrales Wohnen im Grünen.

## Sonstiges

Mit innovativen Lösungen Ihre Ideen verwirklichen.

Langjährige Tätigkeit und Erfahrung bieten Ihnen ein hohes Maß an Kompetenz,

Verlässlichkeit und Marktkenntnis.

Kaufen – Verkaufen Mieten – Vermieten Beratung – Bewertung Vermittlung – Immobilien-  
Betreuung.

Als Spezialist und Service Dienstleister für Wohnimmobilien im Bergischen und  
Oberbergischen kann die PRUIN KG viel für Sie erreichen.

Das große Verbundnetzwerk im Rheinland mit nahezu 70 Maklerbüros der WIB24 ist für Sie  
da !

Über die Vertragsabwicklung hinaus, denn Leistung ist das Prinzip.

Ihr Erfolg und Ihre Zufriedenheit ist wichtig !

Inhabergeführt und bankenunabhängig.

Diskretion ist selbstverständlich.

## Energiebedarfsausweis



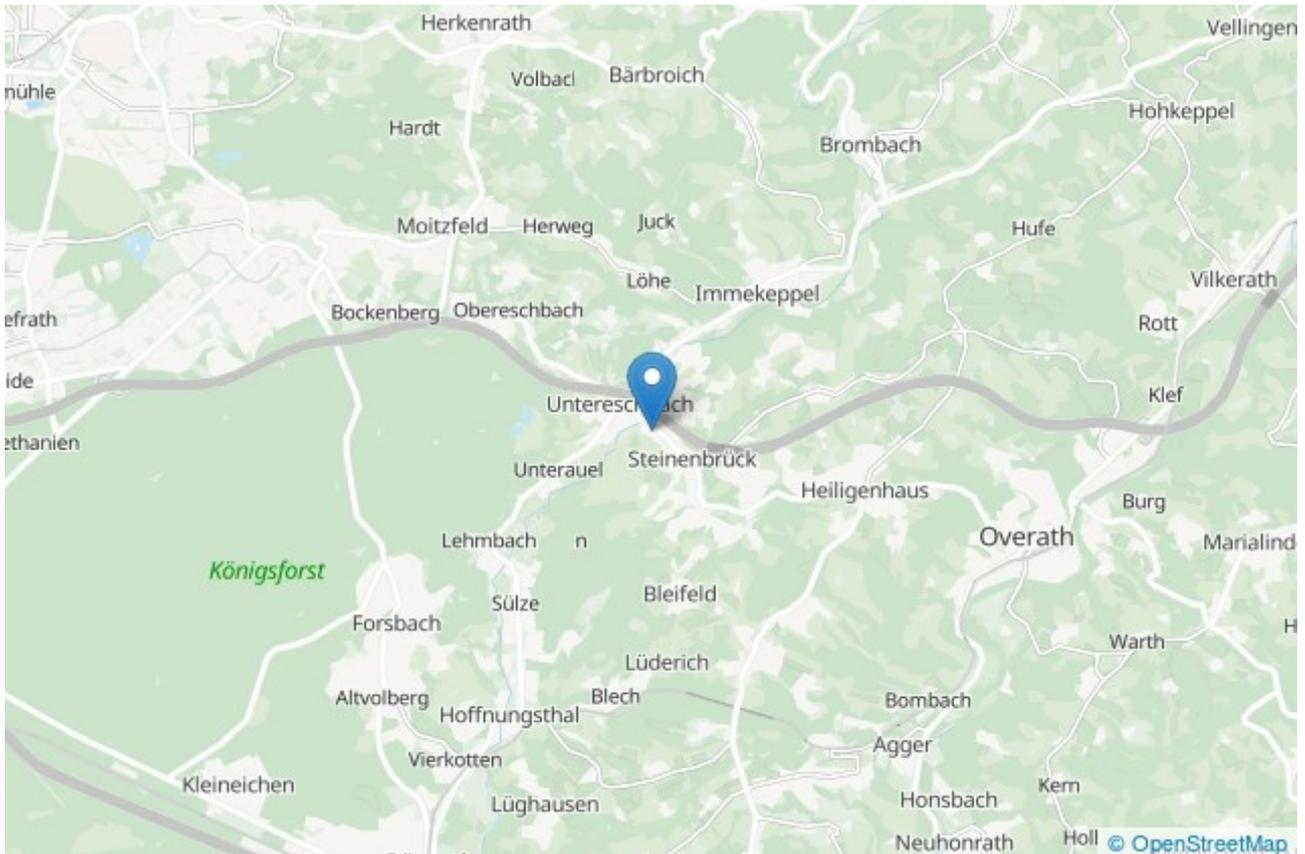
<b>Endenergiebedarf</b>	14 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Luft/Wasser-Wärmepumpe
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Wärmepumpe
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+
<b>Gültig bis</b>	28.06.2032

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Bianca Gall
<b>Telefon</b>	+49 2263 3003
<b>Ort</b>	51766 Engelskirchen
<b>E-Mail</b>	biancagall@pruin.de

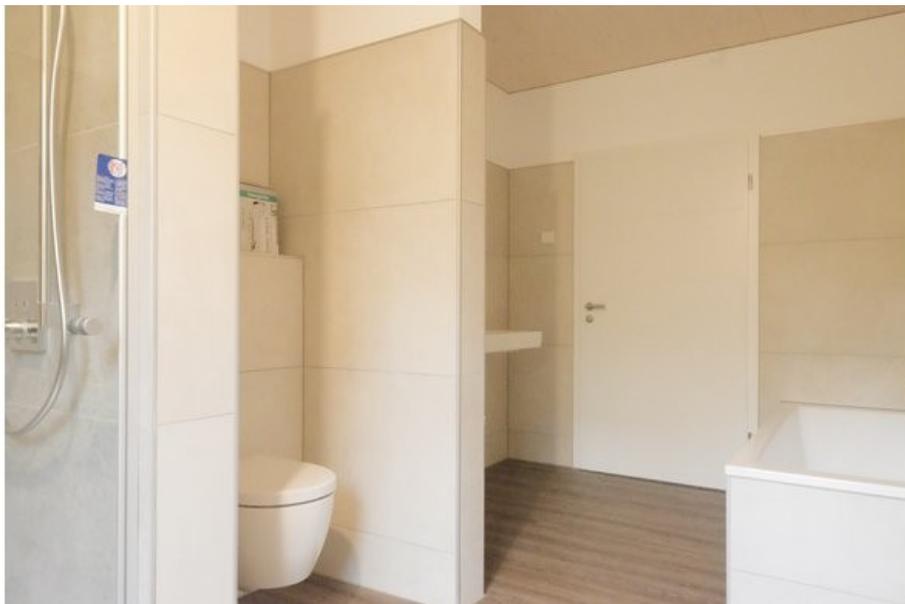
## Lage und Umgebung

51491 Overath





Einblicke in den Flurbereich zu den einzelnen Zimmern



Bad



Wohnen mit Blick in den Küchenbereich



Balkon



Große Fensterelemente



W 4 1 OG re