

## Weitblick in sonniger Lage

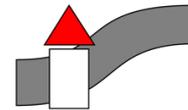


### Objektdaten

**Objektnummer** 66334-4234#btM58I

### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie ist eine charmante Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 72 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde im Jahr 1998 erbaut und verfügt über insgesamt 2 Etagen. Die Wohnung befindet sich auf der 2. Etage und ist in einem gepflegten Zustand. Eine letzte Modernisierung fand im Jahr 2020 statt. Zur Wohnung gehört ein Keller und ein Balkon, sowie ein Parkplatz. Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein geräumiges Wohnzimmer. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet. Der Balkon bietet Platz für gemütliche Abende im Freien und lädt zum Entspannen ein. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Monaten. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre gute Energieeffizienzklasse D aus. Sie bietet insgesamt 3 Zimmer und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien. Die zentrale Lage und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot auf dem Markt.

## Lage

Die Dachgeschosswohnung befindet sich im Stadtteil von Overath, einer charmanten Stadt in Nordrhein-Westfalen. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige Lage und die Nähe zur Natur aus. In unmittelbarer Umgebung befinden sich einige Geschäfte, Restaurants und Grünflächen, die zum Verweilen einladen. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gut, sodass man bequem die umliegenden Orte erreichen kann. Overath ist eine lebendige Stadt mit etwa 27.000 Einwohnern und bietet eine gute Infrastruktur. Hier finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote wie Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen. Durch die Nähe zu Köln ist auch das kulturelle Leben der Metropole schnell erreichbar. Die Stadt besticht zudem durch ihre grüne Umgebung und lädt zu Spaziergängen in der Natur ein. Die Region um Overath ist geprägt von wunderschönen Landschaften und vielen Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Zahlreiche Wanderwege und Radstrecken laden dazu ein, die Umgebung zu erkunden und die Natur zu genießen. Zudem ist die Region bekannt für ihre guten Verkehrsanbindungen, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Insgesamt bietet die Region eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung.

## Ausstattung

Eigentumswohnung mit 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Balkon. Aufteilung: Wohn-/Esszimmer mit Austritt zum Balkon, Küche, Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer ebenfalls mit Austritt zum Balkon, Diele, Bad, zuzügliche Nutzfläche: großer Kellerraum, sowie Gemeinschafts-Waschraum im Kellergeschoss. Ausstattung: Hell, modern, gepflegt, ansprechend - hier einige Ausstattungsdetails: weiße Türen; Parkettböden in Wohn- und Schlafzimmern und Diele, helle Keramikfliesen in Küche, Bad und WC; helles Tageslicht-Bad, mit Wanne und Dusche, isolierverglaste Fenster mit Rollläden; Gaszentralheizung aus Baujahr ca. 2020 mit separater Wärmemengenerfassung; separate Wasserzähler, Stromzähler etc. Energieausweis: Gemäß Verbrauchsausweis vom 31.01.2024, gültig bis 30.01.2034, 116,78 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse D Pkw-Stellplatz: 1 zugeordneter Außenstellplatz. Wohngeld ca. € 307,- monatliche Nebenkosten (Hausgeld bei 2 Person) Mögliche Mieteinnahmen sind noch festzulegen.

## Sonstiges

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER / INTERESSENT: Mit innovativen Lösungen Ihre Ideen verwirklichen. Kaufen - Verkaufen, Mieten - Vermieten, Beratung - Bewertung, Verwaltung - Betreuung. Im Verbundnetz der WIB24 im Rheinland, mit nahezu 70 Partnerbüros, können wir viel für Sie erreichen. Ihre Zufriedenheit ist wichtig ! Lassen Sie sich kostenfrei und unverbindlich beraten. Diskret - kompetent - zuverlässig. Inhabergeführt und bankenunabhängig.

## Bilder

















