

++ GROSSZÜGIGE DOPPELHAUSHÄLFTE mit VIEL POTENTIAL! ++



Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises
Kaufpreis	279.000 €
Garagen	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	166 m²
Grundstücksfläche	394 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	12-2026
Endenergiebedarf	130.3
Baujahr lt. Energieausweis	1978

Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Der Bungalow wurde ca. Ende 1979 in massiver Doppelhausbauweise mit zweischaligem, schallschutztechnisch getrennten Mauerwerk mit Ziegelsteinverblendung und Satteldach sowie großer Garage fertiggestellt. Mitte der 90er Jahre, den Ansprüchen einer größeren Familie gerecht werdend, wurde die Wohnfläche durch den Ausbau des Dachgeschosses mit einem zusätzlichen Bad und zwei Schlafzimmern nebst aufwändiger Isolierung erweitert!

Somit verfügt das Einfamilienhaus über ca. 166 m² Wohnfläche bei großzügiger Aufteilung mit bis zu 4 Schlafzimmern, 2 Bädern, einem großen Wohn- und Esszimmer, Küche und Gäste-WC sowie ebenso viel Platz im Untergeschoss. Im Untergeschoss überzeugt auch der große Hobby-Raum, welcher einer urigen Kneipe nachempfunden mit Bar und vielen Sitzgelegenheiten sowie zusätzlichem WC ausgestattet ist. Hier feiern Sie zukünftig Ihre Partys. Vorratsräume und auch die Waschküche sind hier zu finden.

Die Oberböden des Hauses sind sowohl in Parkett, Fliesen und Laminat abwechslungsreich gestaltet. Das erste Bad weist bei großzügiger Aufteilung und Ausstattung mit Wanne und Dusche die "80er-Jahre-Patina" auf; das zweite Bad im Dachgeschoss ist als Duschbad im modernen Stil der 90er Jahre ausgebaut.

Die Heizungsanlage wurde 2005 mit einer hochwertigen Buderus-Gaszentralheizung inkl. Warmwasserspeicher modernisiert und das Leitungssystem weitestgehend gedämmt.

Der Garten in Süd-West-Ausrichtung stellt einen weiteren Pluspunkt dar.

Viel Platz bietet auch die große Garage mit einem Innenmaß von ca., 4,90 x 5,50 Meter.

Das gepflegte und großzügige Einfamilienhaus mit grundsolider Substanz kann kurzfristig übernommen werden und freut sich auf Ihre Besichtigung sowie Ihre Änderungsplanungen!

Lage

Nur gute 20 Minuten von den Städten Köln, Düsseldorf und Aachen entfernt, liegt Bedburg im nördlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises. Den als Doppelhaushälfte erbauten Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss finden Sie gelegen in einem ruhigen Wohngebiet, im insbesondere bei Familien beliebten Bedburger Stadtteil Blerichen! Blerechen selbst grenzt unmittelbar an Bedburg und garantiert somit die schnelle und fußläufige Erreichbarkeit der Schloßstadt.

Bedburg bietet die Vorzüge einer Kleinstadt kombiniert mit den Vorteilen des ländlichen Raumes. Das Landschaftsschutzgebiet rund um den Peringsee stellt einen optimalen Ausgleich für Paare und Familien dar und bietet beste Freizeitmöglichkeiten fernab des Alltags. Die Schloßstadt gilt als beliebter Ort für Familien, die sich für

eine friedliche Umgebung mit Nähe zur Natur entscheiden. Bedburg ist ein Synonym für ein intaktes Stadtleben, zahlreiche Events wie z.B. der Weihnachtsmarkt in Alt-Kaster oder auch die jährlich stattfindende "Musikmeile" kennt man weit über die Grenzen.

Gut sortierte Einzelhandelsgeschäfte und mehrere Einkaufsmärkte der Marken Aldi, Lidl, Real und Rewe sind hier niedergelassen. Das Wellness-Bad „Monte Mare“ ist allseits beliebt und bekannt. Zum Golfplatz Erftaue fährt man ca. 5 Minuten mit dem PKW.

Eine perfekte Infrastruktur und alle weiterführenden Schulformen machen Bedburg zu einem Wohnmagneten. Der frisch sanierte Bahnhof soll zum S-Bahnhof erweitert werden. Trotz seiner ruhigen Lage ermöglichen auch hervorragende Autobahnverbindungen unkomplizierte und schnelle Erreichbarkeit der Ballungszentren Köln und Düsseldorf. Der Flughafen Köln/Bonn, sowie der Airport Düsseldorf sorgen für eine optimale Anbindung an den europäischen Raum und nach Übersee.

Alle diese Vorteile symbolisieren das Haus zum idealen und ruhigen Standort mit allen Möglichkeiten für Sie und Ihre Familie.

Ausstattung

Energetische Daten:

Bedarfsausweis vom 12.12.2016

Energieklasse E

Energiekennwert 130,3

Heizung: Buderus, GB132T (2005)

Fakten:

- ++ Bungalow mit Satteldach als Doppelhaushälfte
- ++ Massivbauweise mit Vollkeller
- ++ Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden mit elektrischem Antrieb
- ++ Ausbau des Dachgeschosses nebst aufwändiger Isolierung ca. 1995
- ++ Heizungsanlage Buderus inkl. WW ca. 2005
- ++ Oberböden in Parkett, Fliesen und Laminat
- ++ große Garage

Sonstiges

Besondere Hinweise: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten berücksichtigen können. Damit wir gemeinsam sicherstellen können Sie schnell zu erreichen, geben Sie bitte auch Ihre Mobilfunknummer mit an!

Zum Immobilienangebot: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Geschäftsbedingungen.

WIDERRUFSBELEHRUNG BEI MAKLERVERTRÄGEN

Widerrufsrecht Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

ralf boerner IMMOBILIEN e.K. Mail: r.b@ralf-boerner-immobilien.de Friedrich-Wilhelm-Straße 42 Tel.: +49 (2272) 978 71 1750181 Bedburg Fax: +49 (2272) 978 71 18

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder Email) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, was jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich darauf ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben),

unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tag ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichteten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück:

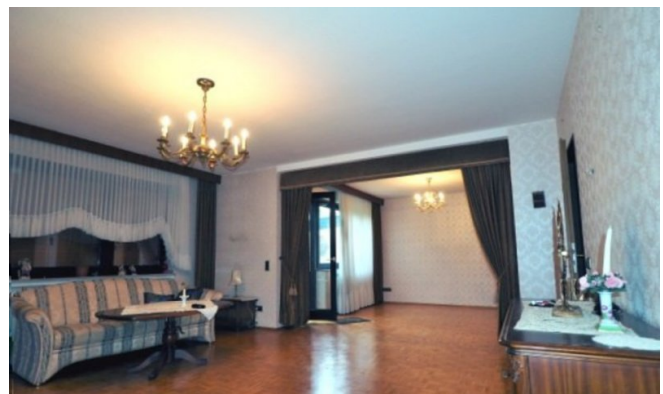
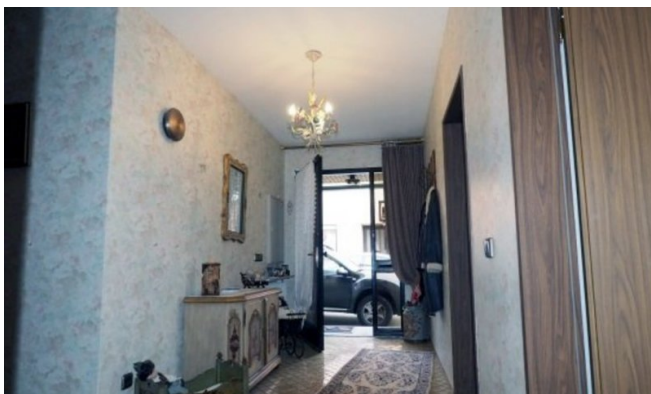
An: ralf boerner IMMOBILIEN e.K., Friedrich-Wilhelm-Straße 42, 50181 Bedburgmail:

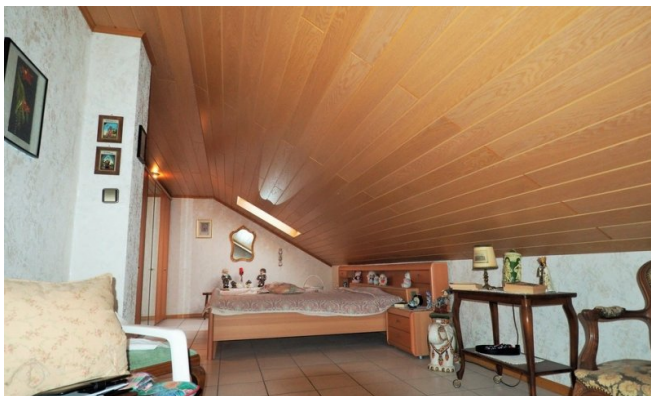
r.b@ralf-boerner-immobilien.de – Tel.: +49(2272) 9787117 – Fax: +49(2272)9787118 Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der Dienstleistungen (*) Bestellt am (*)/erhalten am (*) Name des/der Verbraucher(s) Anschrift des/der Verbraucher(s) Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier) Datum(*) unzutreffendes streichen

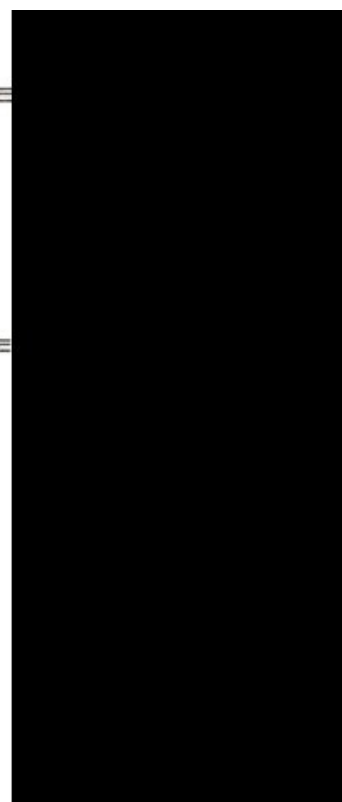
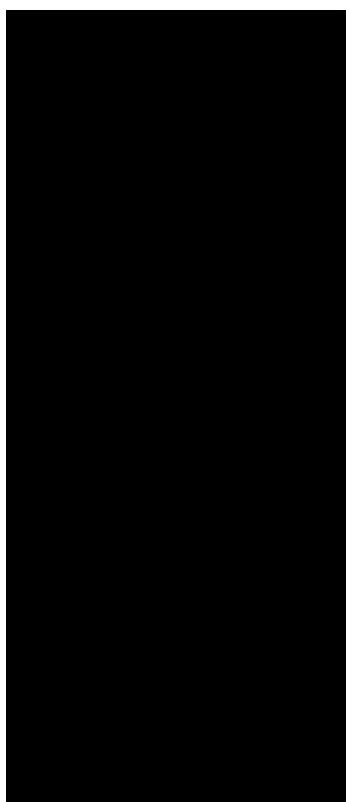
Ansprechpartner

Ralf Boerner
ralf boerner IMMOBILIEN e.K.
Friedrich-Wilhelm-Straße 42
50181 Bedburg

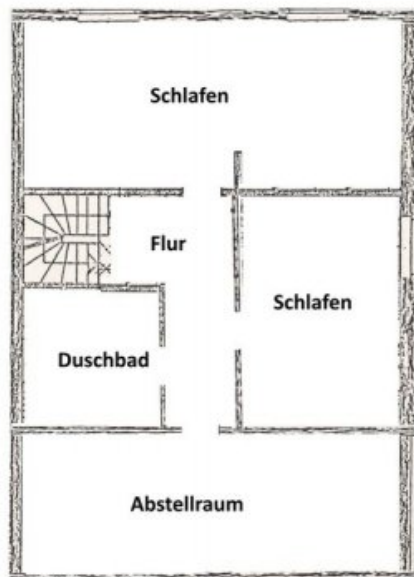
Zentrale +49(2272) 9787117
Mobil +49(178) 4492788
Fax +49(2272) 9787118
E-Mail r.b@ralf-boerner-immobilien.de
Webseite www.ralf-boerner-immobilien.de



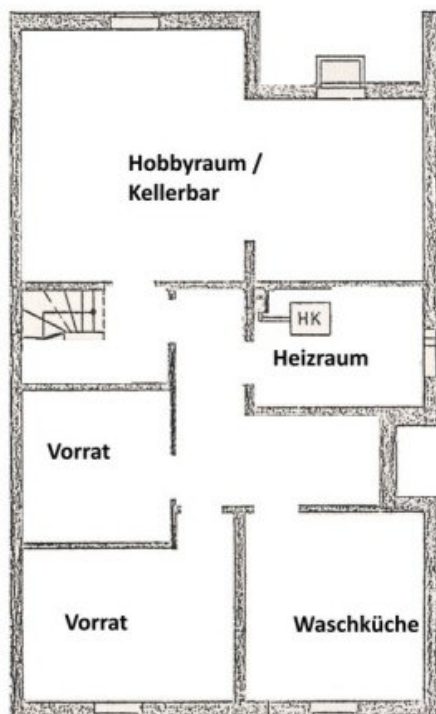




Erdgeschoss (Grundriss)



Dachgeschoss (Grundriss)



Kellergeschoss (Grundriss)