



Immobilienexposé  
ehem. Kleinbauernhaus - Katstelle im ländl.  
**Außenbereich --VERKAUFT !! --**

Objekt-Nr.:  
66284-2273




## Haus zum Kauf


ehem. Kleinbauernhaus - Katstelle im ländl. Außenbereich --VERKAUFT !! --

**Kaufpreis**  
295.000 €

 100 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 1.248 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1900  
Baujahr

## Preise & Kosten

|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Preise</b>                     | Kaufpreis | 295.000 € |
| <b>Käuferprovision inkl. USt.</b> | 3.57 %    |           |

## Die Immobilie

|                              |                     |                        |
|------------------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Objekt-Nr</b>             | 66284-2273          |                        |
| <b>Weitere Flächen</b>       | Wohnfläche (ca.)    | 100 m <sup>2</sup>     |
|                              | Zimmer              | 4                      |
|                              | Grundstück (ca.)    | 1.248 m <sup>2</sup>   |
| <b>Räume und Flure</b>       | Anzahl Etagen       | 1                      |
| <b>Weitere Informationen</b> | verfügbar ab        | nach Vereinbarung      |
|                              | Provisionspflichtig | ✓                      |
| <b>Zustand und Bauart</b>    | Kategorie           | Standard               |
|                              | Baujahr             | 1900                   |
|                              | Zustand             | modernisiert           |
|                              | Unterkellert        | Ja                     |
| <b>Ausstattungsdetails</b>   | Bad mit             | Dusche, Wanne, Fenster |

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Boden       | Fliesen, Estrich |
| Abstellraum | ✓                |
| Dachboden   | ✓                |

**Sonstige** Heizungsart Zentralheizung

## Beschreibung

eine heute eher seltene Gelegenheit: zum Verkauf steht eine ehem. Katstelle / Kleinbauernhaus in typisch niederrh. Bauweise als Backsteinbau, der mit Vorder- und Hinterhaus unter einem gr. Satteldach recht viel Nutzfläche bietet

Vorderhaus: Wohnteil mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Davon befindet sich ein Arbeits- oder Gästezimmer neben einem Dachboden im Dachgeschoss..

Hinterhaus: Platz und Nutzfläche im Hinterhaus (frühere Tenne und Stallbereich), und zwar im Erd- sowie im Dachgeschoß. Neben einem Seiteneingang durch einen Hauswirtschaftsraum gibt es eine Toreinfahrt (elektr. Sektional-Garagentor). Aus dem Erdgeschoss, wo auch ein kl. Kaminofen angeschlossen ist, führt eine 'Treppe auf den Dachboden des Hinterhauses. Der Gebäudeteil befindet sich, besonders auch im Hinblick auf Tragwerk, Balken, Stützen und Ausbau in einem augenscheinlich sehr guten Zustand und ließe sich damit für unterschiedliche Zwecke nutzen..  
Außerdem ist noch ein kl. Gewölbekeller vorhanden.

Das freistehende Haus geht zurück auf ein Ursprungsbaujahr um 1900, wobei ab den 1980er Jahren umfangreiche Sanierungen erfolgt sind. Eine Sanierung des Daches erfolgte um 1983,

bei der das Hinterhaus einen komplett neuen Dachstuhl erhielt und dabei auch die Schlietendecke durch eine feste Holzbalkendecke ersetzt wurde. Letztendlich erfolgte noch eine Neueindeckung des gesamten Daches ausweislich vorgelegter Unterlagen um 2006 (!).

Die weitere Modernisierung des Innenausbau des alten Hauses erfolgte ab 1992 (u.a. Austausch der Fenster, neue Installationen, Zentralheizung, Elektro, Bad/Sanitär, Türen, Bodenfliesen etc.). Die Heizungstherme, ebenso die Flachheizkörper, sind vom Baujahr 2009. Die Heizung wurde 2018 noch generalüberholt. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung.

Ein stillgelegter Kaminzug, der heute noch bis unters Dach (kein Kaminkopf mehr) führt, läßt sich vielleicht noch für einen Kaminofen mit nutzbar machen.

Das Grundstück ist 1.248 m<sup>2</sup> groß. Von Hecken eingegrenzt, die Einfahrt mit einem Tor versehen. Auf dem Wiesengrundstück stehen mehrere Bäume, darunter eine alte Kastanie. Ein alter Brunnen, der einst der Wasserversorgung diente, ist ein Relikt aus längst vergangenen Zeiten.

Weitere Informationen gern auf Anfrage !

## Ausstattung

s. oben

## Lage

Bedburg-Hau, Kreis Kleve. Das Anwesen liegt im dörflichen Außenbereich der Gemeinde. Im Ortsteil Louisendorf und damit in einem von Landwirtschaft geprägten Umfeld zwischen Kalkar und Goch. Mit guten Einkaufsmöglichkeiten und weiterführenden Schulen u.a. im nahen Kalkar, in Goch oder in der Kreisstadt Kleve.

Die verkehrliche Anbindung ist gut. Mehrere Bundesstraßen in der Umgebung sowie die Autobahnanschlusstellen Goch und Uedem der A57 (Köln/Ruhrgebiet-Niederlande) sind gut und schnell zu erreichen.

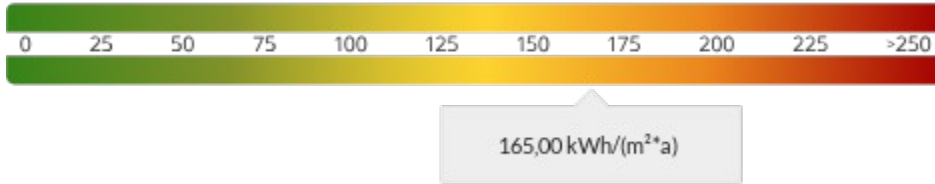
Weitere Informationen über die Gemeinde, ihre Ortsteile, Sehenswürdigkeiten und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung erhalten Sie auch im Internet auf der Seite 'bedburg-hau.de' oder auch über die Seite 'kreis-kleve.de'

## Sonstiges

Tierhaltern können wir über die Grundstücksgroße hinaus leider keine weiteren Acker- oder Grünlandflächen vor Ort anbieten.

Eine Übergabe des Objektes ist nach Vereinbarung möglich. Gern stehen wir Ihnen zu weiteren Informationen zur Verfügung. Eine Besichtigung dieser Liegenschaft ist nur nach vorheriger Terminabsprache über uns möglich.

## Energieverbrauchsausweis



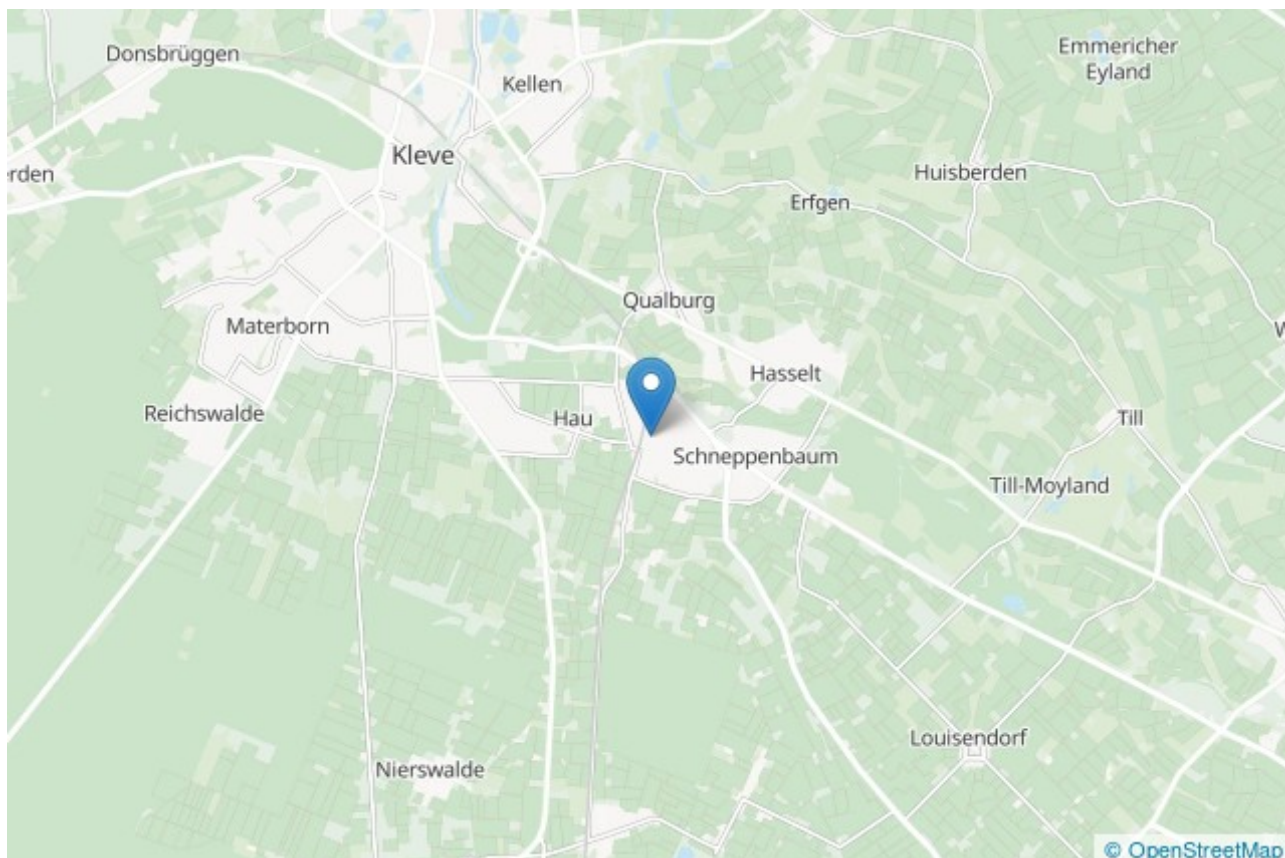
|  |                |
|--|----------------|
| <b>Endenergieverbrauch</b>               | 165 kWh/(m²*a) |
| <b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b> | ✓              |
| <b>Heizungsart</b>                       | Zentralheizung |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b>        | Flüssiggas     |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>            | F              |
| <b>Gültig bis</b>                        | 21.04.2034     |

## Ihr Ansprechpartner

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Name</b>     | Richard Lukassen  |
| <b>Telefon</b>  | 02823-1551  |
| <b>Ort</b>      | 47574 Goch  |
| <b>E-Mail</b>   | info@lukassen-immobilien.de   |
| <b>Homepage</b> | <a href="https://www.hoffmann-ivd.de">https://www.hoffmann-ivd.de</a> |

## Lage und Umgebung

47551 Bedburg-Hau









Blick in den Hausflur





Teilsicht vom Doppel-Wohnzimmer



Teilsicht vom Doppel-Wohnzimmer



Blick in die Küche



Bad mit Wanne und Dusche



Arbeits- oder Gästezimmer im DG



Wirtschaftsraum, Nebeneingangstür





Hinterhaus mit Toreinfahrt



Blick ins Hinterhaus



Hinterhaus



Dachboden im Hinterhaus



Dachboden im Hinterhaus

Immobilien am Niederrhein seit 1963  
**Richard Lukassen**