



Immobilienexposé  
**2-Parteienhaus mit Sonnengrundstück und  
Extras!**

Objekt-Nr.:  
20049-3463



## Haus zum Kauf

2-Parteienhaus mit Sonnengrundstück und Extras!

**Kaufpreis**  
299.000 €

 **117,60 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **6**  
Zimmer

 **738 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **1958**  
Baujahr

 **4**  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	299.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57 % inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20049-3463	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	117,60 m <sup>2</sup>
	Zimmer	6
	Grundstück (ca.)	738 m <sup>2</sup>
	min. teilbare Fläche (ca.)	117,60 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Flur	1
	Flurstück	324
	Gemarkung	Bedburg
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Wohneinheiten	2

	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2000
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1958
	Lage/Gebiet	1A
	Zustand	gepflegt
	Dachform	Satteldach
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Laminat
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Dachboden	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1955 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Bedburg und könnte sich schon bald Ihr Eigen nennen!

Durch die Einliegerwohnung ist das Haus gleich vielfältig nutzbar. Jede Wohnung verfügt über 58,8m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist mit drei Zimmern, Küche, Diele und Bad funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für Singles, Paare und Familien.

Die im Erdgeschoss befindliche Wohnung verfügt über eine überdachte Terrasse, die einen schönen Blick in den Garten bietet und zum Verweilen einlädt.

Highlight: Das Haus steht auf einem großzügigen Sonnengrundstück von 738 m<sup>2</sup>, das einen gepflegten Garten umfasst, welcher Ihnen viel Spielraum für die Gestaltung Ihres grünen Reiches offenlässt.

Besonders praktisch: Die beiden im Haus befindlichen Küchen sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Vervollständigt wird dieses Angebot durch eine Pkw-Garage und drei Außenstellplätze sowie einer Vollunterkellerung inkl. Waschküche.

## Ausstattung

- zwei Wohneinheiten
- 738m<sup>2</sup> Grundstück
- zwei im Kaufpreis inkludierte Küchen
- vollunterkellert
- Waschküche

- Pkw-Garage
- 3 Freistellplätze

## Lage

Bedburg, eine charmante Kleinstadt im Herzen des Rhein-Erft-Kreises, liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft des Rheinlandes.

Mit seiner reichen Geschichte und modernen Infrastruktur bietet Bedburg eine attraktive Mischung aus ländlichem Charme und urbanem Komfort.

Die Stadt Bedburg zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus. Über die Autobahnen A61 und A44 sind die nahegelegenen Städte Köln, Düsseldorf und Aachen schnell erreichbar, was Bedburg zu einem idealen Wohnort für Pendler macht.

Auch das gut ausgebaute Netz des öffentlichen Nahverkehrs ermöglicht eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Bedburg selbst bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Boutiquen und gemütlichen Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Der Park rund um das Schloss Bedburg, ein historisches Wasserschloss, ist ein beliebter Treffpunkt für Spaziergänger und Jogger.

## Energiebedarfsausweis



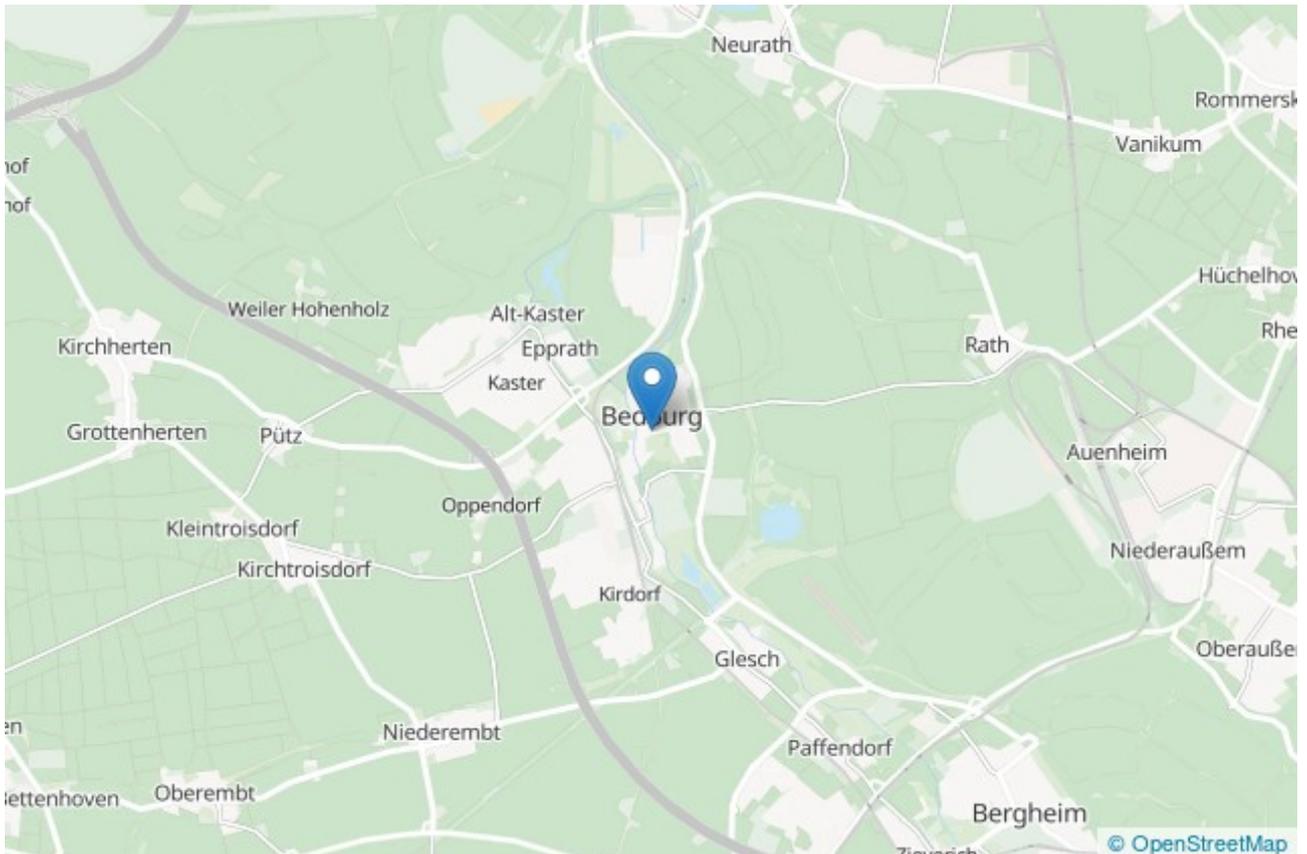
<b>Endenergiebedarf</b>	264,20
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H
<b>Gültig bis</b>	22.05.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Nikola Zaric
<b>Telefon</b>	+49 2452 9787819
<b>Ort</b>	52525 Heinsberg
<b>E-Mail</b>	n.zaric@immofly.de

## Lage und Umgebung

50181 Bedburg





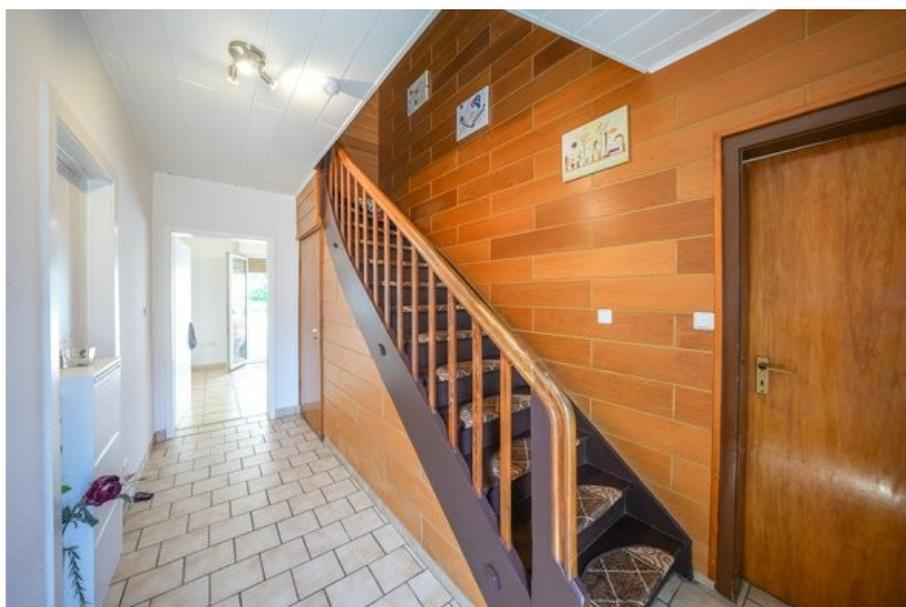
Hausrückansicht



Garten



Terrasse



Diele EG



Hausansicht vorne



Bad EG



Eszimmer EG



Küche EG



Wohnen EG



Schlafen EG



Diele OG



Wohnen OG



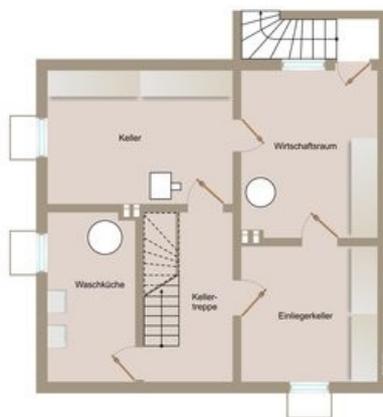
Esszimmer OG



Küche OG



Schlafen OG



Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss OG