RESERVIERT: Mit Charme modernisiertes Backsteinhaus mit Hof-Wintergarten, Garage und Anbauten!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises
Kaufpreis	147.000 €
Garagen	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	110 m²
Grundstücksfläche	398 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone	2
Baujahr	1905
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Mai 2017

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	12-2026

Endenergiebedarf	154.6
Baujahr lt. Energieausweis	1905

Ausstattung	
Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	teils
Abstellraum	Ja

Objektbeschreibung

Das an einer kleinen Straße zwischen Gladbacher- und Aachener Straße gelegene, einseitig angebaute Einfamilienhaus wurde ab 2009 modernisiert; direkt neben dem Haus finden Sie zusätzlich eine große Garage mit Innenmaßen von ca. 7,5 x 4,5 Metern. Eine Auflistung der auch durchgeführten Arbeiten finden Sie unter dem Punkt Ausstattung.

Der helle Eingangsbereich mit schön aufbereiteter Holztreppe wartet schon auf Sie. Das Erdgeschoss bietet Ihnen in schöner Kombination das mit modernem Laminatboden ausgestattete Wohn- und Esszimmer. Über die Küche welche bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist, erreichen Sie den Hof-Wintergarten (ca. 30 m²) als weiteren Mittelpunkt des Hauses.

An die Küche schließt sich das Dusch-Bad an, Vorbereitungen zur Vergrößerung des Bades wurden bereits getroffen, ein Teil der notwendigen Materialien liegen bereits bereit.

Das hell und freundlich ausgebaute Obergeschoss bietet drei übersichtliche Zimmer als Schlaf- und oder Arbeitszimmer von jeweils ca. 9 m² und einen kleinen begehbaren Kleiderschrank.

Neben viel Platz in der großen Garage, über die Sie auch den Teilkeller des Hauses mit der modernen Ölzentralheizung der Marke Buderus erreichen, finden Sie weiteren Raum wie z.B. die Waschküche und Vorratsfläche im Anbau.

Der geschmackvoll angelegte sonnige Gartenbereich mit kleinem Pool und Gartenhaus und zwei Terrassen bietet sich ideal zum Sonnenbaden und Relaxen für Groß & Klein an!

Vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin und planen den Einzug in Ihr neues Domizil, welches ab Mai 2017 auf Sie wartet!

Lage

Elsdorf ist eine schöne ansehnliche Kleinstadt mit geschichtlichem Hintergrund. Elsdorf ist nur 30 km von Köln entfernt und schnell über die A61 und A4 zu erreichen. Weitere Städte, wie z.B. Grevenbroich, Neuss, Düsseldorf und Mönchgengladbach sind ebenfalls schnell über die 61 und A 44 zu erreichen. Über die A4 dann auch Düren und Aachen und somit auch die Benelux-Länder. In Elsdorf befindet sich eine Offene Ganztagsschule und sämtliche Kindertagesstätten. Alle anderen Schulformen finden Sie in Bergheim. Ärzte und Apotheken finden Sie in

unmittelbarer Nähe. Lebensmittel für den täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Nähe. Elsdorf bietet ein breites Spektrum an Sportarten an und lässt keine Wünsche offen.

Ausstattung

Energetische Daten:
Bedarfsausweis vom 06.12.2016
Energieeffizienzklasse E
Energiekennwert 154,6
Heizung: Buderus, G115 (1994), - Brenner Brötje, Jet 4.5 (2013)

Modernisierungen ab 2009, u.a.:
o kompletter Ausbau des Dachgeschosses in Trockenbau
o Kanal komplett
o Strom im OG / UG (1998)
o Wasserleitungen überwiegend erneuert
o Erneuerung Heizkörper überwiegend
o isloierverglaste Fenster in Kunststoffrahmen überwiegend
o Oberböden in Fliesen und Laminat
o Türen & Zargen
o Fliesen in Hof-Wintergarten
o Ölzentral Buderus (1994) mit Brötje-Brenner (2013)
o Garten neu angelegt mit Pool und Gartenhaus

Fakten:
++ einseitig angebautes Backsteinhaus mit Anbauten
++ Teilkeller
++ Hof-Wintergarten
++ große Garage
++ moderne Einbauküche bereits vorhanden
++ ab 2009 überwiegend modernisiert

Sonstiges

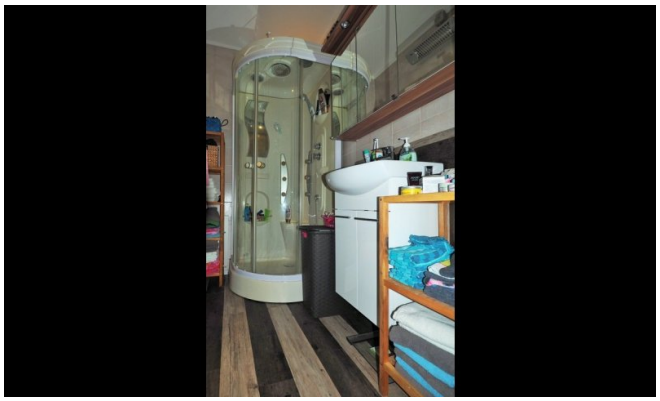
Besondere Hinweise:Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten berücksichtigen können. Damit wir gemeinsam sicherstellen können Sie schnell zu erreichen, geben Sie bitte auch Ihre Mobilfunknummer mit an!
Zum Immobilienangebot: Alle Angaben sind ohne Gewähr 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
WiderrufsrechtSie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tag ab dem Tag des Vertragsabschlusses.Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns
ralf boerner IMMOBILIEN e.K. Mail: r.b@ralf-boerner-immobilien.deFriedrich-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 WiderrufsWenn 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),

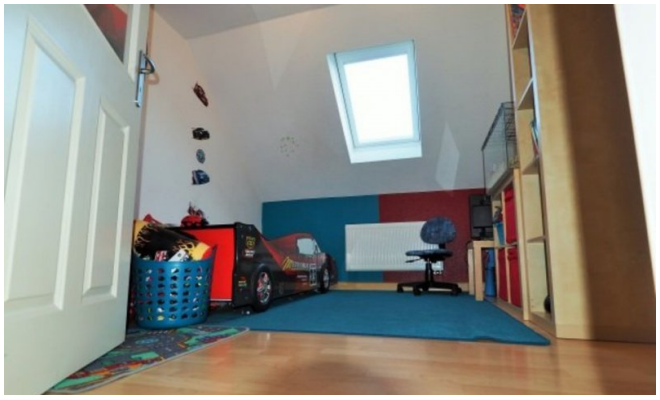
unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tag ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen 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-WiderrufsformularWenn 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)9787118Hiermit 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

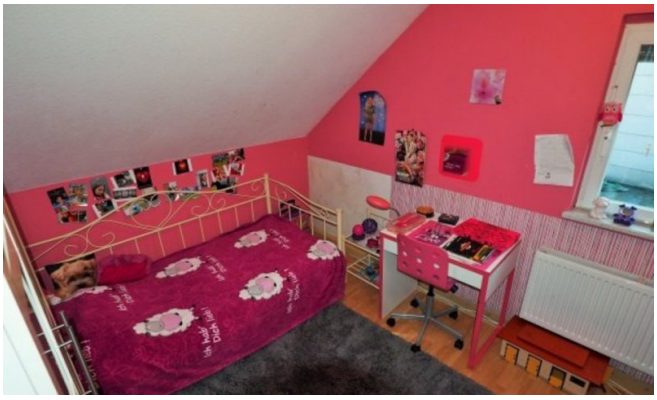
Ansprechpartner

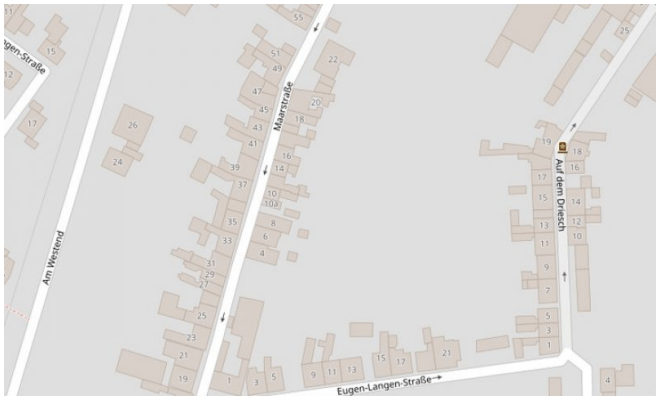
Ralf Boerner
ralf boerner IMMOBILIEN e.K.
Friedrich-Wilhelm-Straße 42
50181 Bedburg

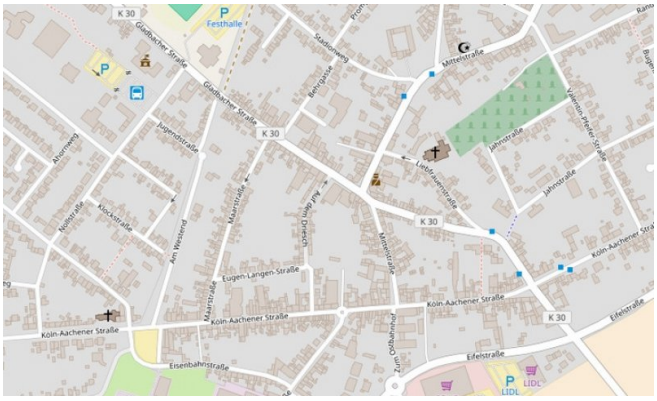
Zentrale	+49(2272) 9787117
Mobil	+49(178) 4492788
Fax	+49(2272) 9787118
E-Mail	r.b@ralf-boerner-immobilien.de
Webseite	www.ralf-boerner-immobilien.de








Maarstraße
Am Westend
Auf dem Driesch
Eugen-Langen-Straße


K 30
Festhalle
Gladbacher Straße
Mittelstraße
Jugendstraße
Maarstraße
Am Westend
Eugen-Langen-Straße
Köln-Aachener Straße
Eisenbahnstraße
Eifelstraße
Jahnstraße
Liebfrauenstraße
Köln-Aachener Straße