# RESERVIERT! ++ BEDBURGS BESTE LAGE - Leben mit Stil! ++

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57% des Kaufpreises |
| Kaufpreis | 390.000 € |
| Garagen | 1 |

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 165 m² |
| Grundstücksfläche | 1.059 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone | 2 |
| Baujahr | 1954 |
| Zustand des Objektes | Modernisiert |
| Verfügbar ab | kurzfristig nach Vereinbarung |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 01-2027 |
| Endenergiebedarf | 152.0 |

| | |
|---|---|
| Baujahr lt. Energieausweis | ca. 201 |

| Ausstattung | |
|---|---|
| Differenzierung | Gehoben |
| Bad | Wanne, Fenster |
| Küche | offen |
| Boden | Fliesen, Parkett, Dielen |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Stellplatzart | Garage |
| Ausrichtung Balkon/Terrasse | Süden |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja |
| Unterkellert | Ja |
| Abstellraum | Ja |
| Gäste-WC | Ja |

## Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus mit Anbau präsentiert sich Ihnen in bester Lage direkt am Schlosspark. Ursprünglich in den 50er Jahren erbaut, wurde das Haus ab 2013 umfangreich modernisiert und vergrößert:

o massiver Anbau mit bodentiefen Fenstern zur Vergrößerung des Erdgeschosses
o kompletter Innenausbau, Oberböden in Parkett-Fischgrätenmuster, hochwertige Naturscheinfliesen und Holzdielen
o Gäste-WC und Bad
o Elektrik
o Wasser und Abwasserleitungen
o Gaszentralheizung Vaillant Brennwerttechnik
o Designstahlradiatoren von Zehnder mit Thermostatventilen
o Kunststoff- bzw. Holzfenster mit Isoliverglasung und innen-liegenden Sprossen teils bodentief, teils mit eingearbeiteter Bleiverglasung
o Ausbau Studio mit 3 großen Dachflächenfenstern, Oberböden Holzdielen
o aufwändige Gartengestaltung

Das gesamte Erdgeschoss ist dem Wohnen und Kochen auf knapp 80 m² gewidmet, der nahezu hausbreite Anbau mit bodentiefen Fenstern eröffnet den Blick auf die große Terrasse und das idyllische Gartenparadies. Der Eingangsbereich mit dem perfekt erhaltenen Travertinboden beherbergt die Garderobe und ein modernes Gäste-WC.

Über die aufgearbeitete Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier wird Sie der ca. 25 m² große und zum Garten gelegene Schlafbereich mit integriertem Ankleidezimmer begeistern. Das Badezimmer überzeugt mit einer Größe von knapp 13 m² ebenso wie mit Ambiente und Ausstattung mit weißen Sanitärobjekten: große Duschtasse, WC und Designereinzelwaschbecken.

Das stylisch und mit drei großen Velux-Fenstern in Dachbalkonausführung lichtdurchflutet ausgebaute Studio erreichen Sie über eine offen ausgeführte Treppe. Die Oberböden sowohl im Obergeschoss als auch Studio sind mit aufgearbeiteten Holzdielen stilvoll gestaltet.

Der Vollkeller bietet zwei Vorratsräume und den Heizungsraum mit neuwertiger Vaillant Brennwerttechnik in

Kombination mit der Waschküche. Die unter dem Anbau befindliche PKW-Garage bietet viel Platz.

Sichern Sie sich jetzt Ihren Haustermin!

## Lage

In bester Lage Bedburgs am Schlossparks gelegenes Einfamilienhaus mit Anbau und Garage.
Nur gute 20 Minuten von den Städten Köln, Düsseldorf und Aachen entfernt, liegt Bedburg im nördlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises. 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 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 Einfamilienhaus zum idealen und ruhigen Standort mit allen Möglichkeiten für Sie und Ihre Familie.

## Ausstattung

Energetische Daten:
Bedarfsausweis vom 10.01.2017
Energieeffizienzklasse E
Energiekennwert 152 kWh/(m²*a)
Heizung: Vaillant Brennwerttechnik (2013)

Umfangreiche Modernisierungen ab 2013 u.a.:
o massiver Anbau mit bodentiefen Fenstern zur Vergrößerung des Erdgeschosses
o kompletter Innenausbau , Oberböden in Parkett-Fischgrätenmuster, hochwertige Naturscheinfliesen und Holzdielen
o Bad und Gäste-WC
o Elektrik
o Wasser und Abwasserleitungen
o Gaszentralheizung Vaillant Brennwerttechnik
o Designstahlradiatoren von Zehnder mit Thermostatventilen
o Kunststofffenster mit Isoliverglasung und innen liegenden Sprossen teils bodentief, teils mit eingearbeiteter Bleiverglasung
o Ausbau Studio mit 3 großen Dachflächenfenstern in Dachbalkonausführung, Oberböden Holzdielen
o umfangreiche Gartengestaltung

Fakten:
++ freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Vollkeller
++ voll ausgebautes Dachstudio mit isolierter Dachfläche und großen Dachflächenfenstern in Dachbalkonausführung
++ Oberböden in Stabparkett in Fischgrätenmuster, hochwertige Naturscheinfliesen, Holzdielenböden
++ teilweise Stuck im Wohnbereich
++ großes Duschbad mit weißen Sanitärobjekten: große Duschtasse, WC und Designereinzelwaschbecken
++ Gaszentralheizung Vaillant Brennwertkessel; Thermostatregelung; Designstahlradiatoren von Zehnder mit Thermostatventilen
++ großzügige und aufwändige Gartengestaltung

++ Einzelgarage

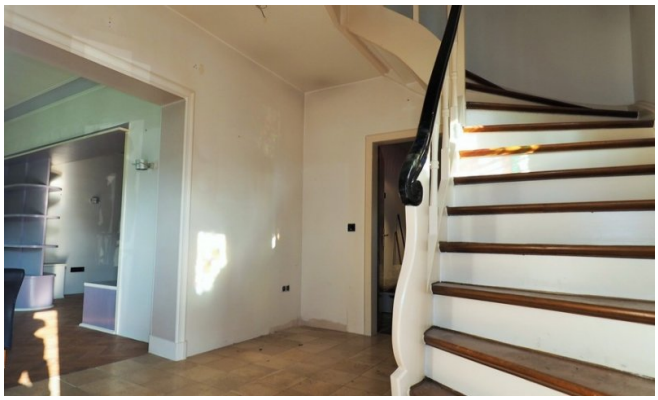
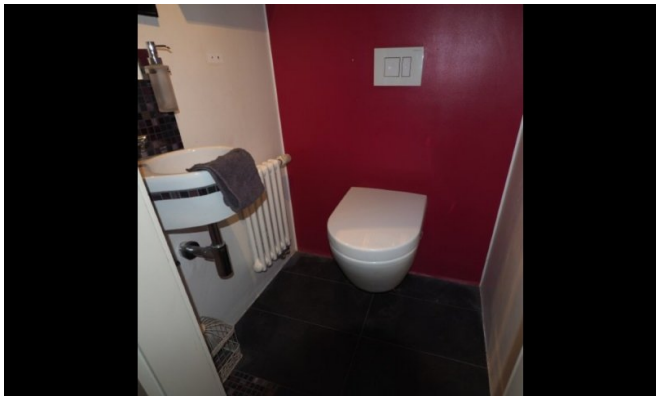
## Sonstiges

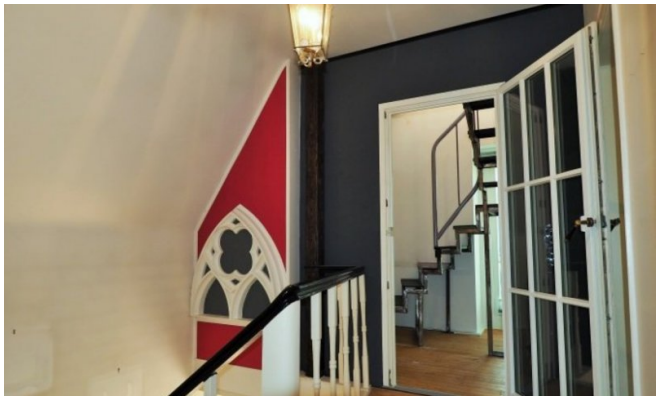
Besondere Hinweise:Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten berücksichtigen können. Damit wir gemeinsam sicherstellen können Sie schnell zu erreichen, geben Sie bitte auch Ihre Mobilfunknummer mit an!
Zum Immobilienangebot: Alle Angaben sind ohne Gewähr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

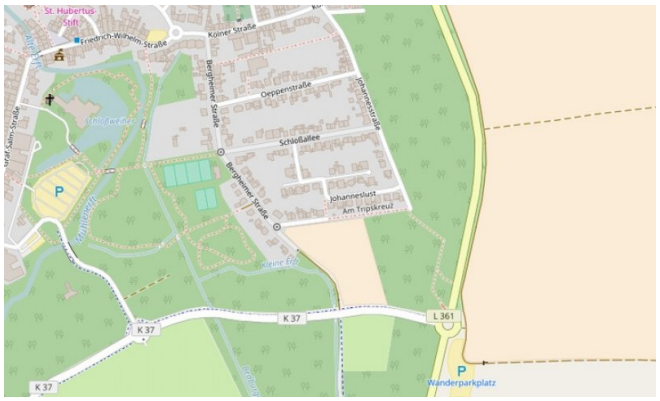
Ralf Boerner
ralf boerner IMMOBILIEN e.K.
Friedrich-Wilhelm-Straße 42
50181 Bedburg

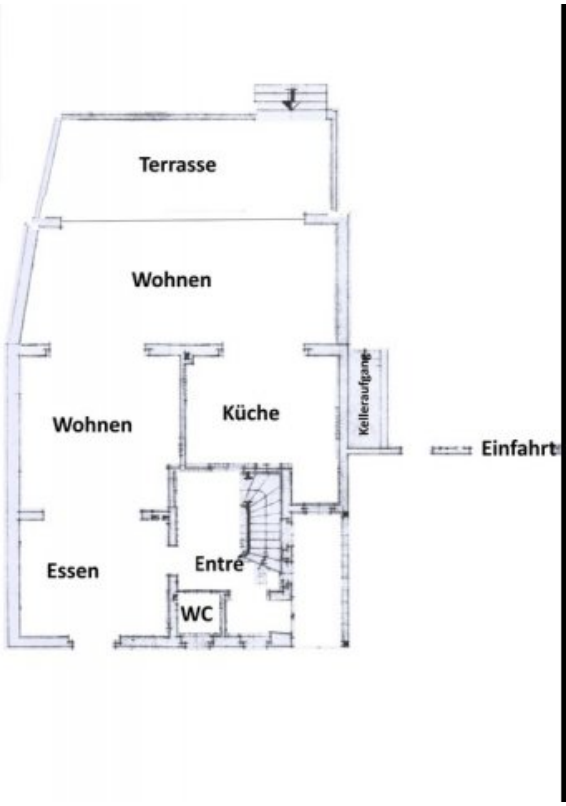
| | |
|---|---|
| Zentrale | +49(2272) 9787117 |
| Mobil | +49(178) 4492788 |
| Fax | +49(2272) 9787118 |
| E-Mail | r.b@ralf-boerner-immobilien.de |
| Webseite | www.ralf-boerner-immobilien.de |

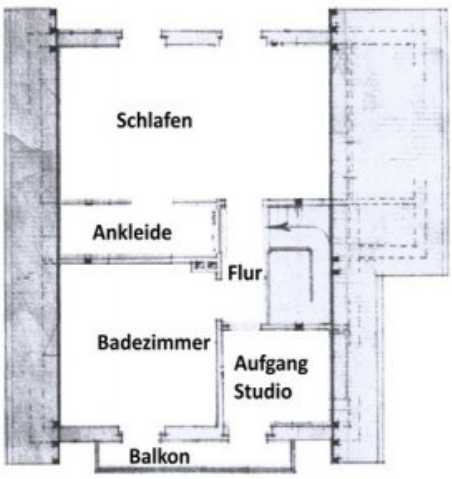


Schloßallee
Bedburger Tennisclub Rot Weiß von 1948 e.V.
Bergheimer Straße
Johannislust
Johannislust


St. Hubertus Stift
Friedrich-Wilhelm-Straße
Kölner Straße
Bergheimer Straße
Oppenstraße
Johannesstraße
Schloßallee
Johannislust
Am Tripskreuz
K 37
L 361
Wanderparkplatz




Erdgeschoss (Grundriss)




Obergeschoss (Grundriss)

Studio (Grundriss)

Kellergeschoss (Grundriss)