RESERVIERT ++ Raumwunder - Optimal für Familien mit Anspruch! ++

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises
Kaufpreis	285.000 €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	136 m²
Grundstücksfläche	270 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	1
Baujahr	1997
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	01.11.2017

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	11-2019
Energieverbrauchskennwert	124.5kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1997

Ausstattung	
Differenzierung	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	offen
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süden
Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Für Ihre Familie finden Sie hier eine gepflegte, moderne, großzügige und lichtdurchflutete Doppelhaushälfte - 1997 in massiver Bauweise mit Vollkeller und Garage erbaut. Familien-ideale Aufteilung mit ca. 130 m² Wohnfläche und zusätzlich einer großzügig überdachten Terrasse.

Im Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC empfängt Sie ein heller Marmorboden, welcher seinen Stil über den Treppenaufgang und in die oberen Geschosse überträgt. Durch die freundliche Gestaltung im Erdgeschoss lädt Sie die Küche mit offenem Wohn- und Essbereich ein, Ihre Familie zu verwöhnen. Ein schöner Parkettboden wurde erst 2013, den Räumlichkeiten angepasst, verlegt. Der Kachelofen, 2006 erbaut, versprüht ein besonderes Ambiente. Genießen Sie den direkten Blick auf die großzügige, überdachte Terrasse und in den Sonnengarten.

Im Obergeschoss finden Sie ein großes Schlafzimmer, ein Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein großzügiges, tageslichthelles und modernes Familienbad. Bade- und Duschfans aufgepasst - hier kommt jeder auf seine Kosten.

Ihre Kinder wünschen sich ein eigenes Reich? Das mit zwei Kinderzimmern mit zusätzlichem Duschbad ausgestattete Dachgeschoss erfüllt diesen Wunsch perfekt.

Der Kellerbereich bietet einen mittelgroßen Flur, großen Hobby- oder Vorratsraum (Starkstromanschluß) mit Kelleraußentreppe, den Heizungsraum und die Waschküche. Die Garage ergänzt die vorhandene Nutzfläche perfekt, zusätzlich haben Sie die Möglichkeit bis zu drei weitere Fahrzeuge auf der langen Garageneinfahrt zu parken.

Fazit: Das moderne und lichtdurchflutete Familienhaus, welches sich in einem tadellosen und gepflegten Zustand präsentiert, überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept. Ein besonderer Charme liegt in der liebevollen Gestaltung der Räumlichkeiten. Die überdachte Terrasse mit sonnigem Gartenbereich lädt ein die Seele baumeln zu lassen und die Kinder sicher spielen zu wissen.

Lage

Ihr zukünftiges Heim präsentiert sich Ihnen in Gymnich unweit des Schlosses, gelegen in einer ruhigen Spielstraße. In Gymnich finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten sowie eine Grundschule. Gymnasium, Real- und Hauptschule können in Erftstadt-Lechenich (ca. 5 km) bzw. im Stadtteil Liblar (ca.7 km)

besucht werden.
Erftstadt ist eine junge aus 14 Stadtteilen bestehende Stadt, deren Namensgeber der Fluss Erft ist. Nicht nur zentral und in nächster Nähe zu den Städten Köln und Bonn gelegen, grenzt Erftstadt zudem direkt an den Naturpark Kottenforst-Ville. Erftstadt ist ein fahrradfreundliche Stadt. Ein Netz von Radwegen führt durch großflächige Flussauen, Wiesen und Felder, durch historische Stadtzentren, vorbei an zahlreichen Sehenswürdigkeiten, Burgen und Schlössern.
Berufspendler nutzen gerne den Bahnhof Liblar mit einer weitläufigen Park&Ride-Anlage, um bequem und stressfrei in 15 Minuten Köln zu erreichen. Die guten Verkehrsanbindungen an A1 und A61 sowie A553 und die Bundesstraße 265 nach Köln tragen mit zum Erfolg als Wohn- und Wirtschaftsstandort bei.

Ausstattung

Energetische Daten:
Bedarfsausweis vom 14.11.2009
Energiekennwert 124,5
Heizung: Gaszentralheizung Marke Brötje

Fakten:
++ solide Massivbauweise mit Vollkeller
++ ideal für Familien
++ großzügig, lichtdurchflutet und modern
++ moderner Kachelofen mit Sichtscheibe
++ 2 moderne Bäder
++ große und überdachte Terrasse mit anschließendem Sonnengarten
++ isolierverglaste Fenster in Kunststoffrahmen mit Rollladen
++ Oberböden in Parkett (2013), Marmor, Fliesen in den Bädern (2013), und Laminat (2015)
++ Gaszentralheizung
++ Garage mit elektrisch betriebenen Garagentor
++ Gartenhaus
++ gedämmter Speicher als weitere Nutzfläche

Sonstiges

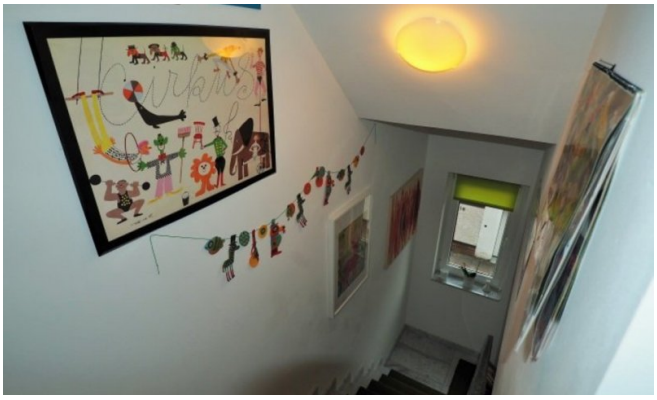
Besondere Hinweise:Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten berücksichtigen können. Damit wir gemeinsam sicherstellen können Sie schnell zu erreichen, geben Sie bitte auch Ihre Mobilfunknummer mit an!
Zum Immobilienangebot: Alle Angaben sind ohne Gewähr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

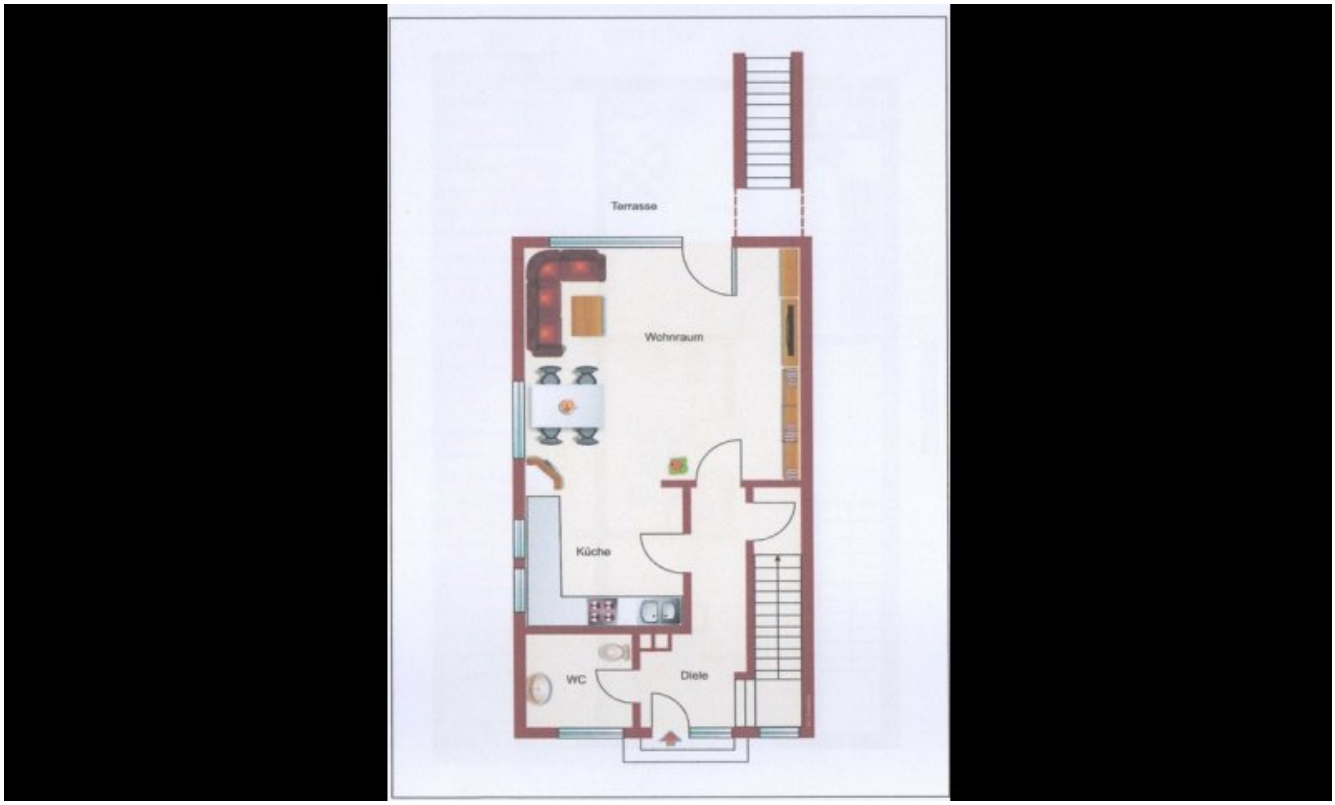
unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tag ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen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

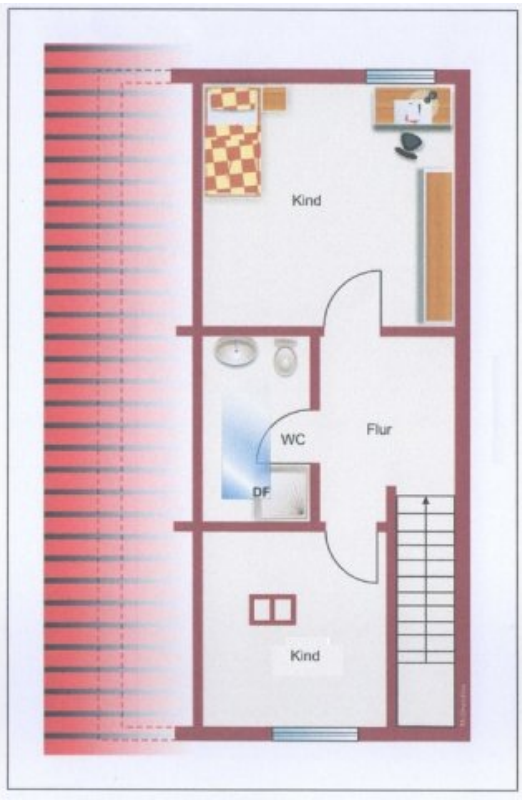
Zentrale	+49(2272) 9787117
Mobil	+49(178) 4492788
Fax	+49(2272) 9787118
E-Mail	r.b@ralf-boerner-immobilien.de
Webseite	www.ralf-boerner-immobilien.de





Erdgeschoss (Grundriss)

Obergeschoss (Grundriss)



Dachgeschoss (Grundriss)