



 Wohnfläche **196 m²**
 Zimmer **6**
 Grundstücksfläche **698 m²**
 Kaufpreis **360.000 €**

Objektdetails

Preise

Kaufpreis	360.000 €
Käuferprovision	2,38 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Heizung	Gas
Abstellraum	Ja
Seniorenrecht	Ja
Gäste-WC	Ja
Barrierefrei	Ja
Gartennutzung	Ja
Bauweise	Massiv

Dachform Satteldach

Flächen

Wohnfläche 196 m²

Grundstücksfläche 698 m²

Anzahl Zimmer 6.0

Anzahl separate WC 1

Anzahl Balkone 1

Anzahl Terrassen 1

Zustand

Baujahr 1958

Zustand Teil-/Vollrenovierungsbed.

Sonstiges

Objektnummer 152147NW

Objekt-ID FIO-10518032040

Anbieter-ID 142700

Objekttyp Doppelhaus

Objektbeschreibung

Dieses authentische Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1958 mit einem Anbau aus 1994 verfügt über eine Wohnfläche von ca.196 m² und einer Grundstücksgröße von 698m²

Erdgeschoss (3 Zimmer Wohnung, ca. 99 m² Wohnfläche):

Barrierefrei & seniorengerecht!

Die Wohnung verfügt über einen separaten Hauseingang und ist ausgestattet mit elektrischen Rollläden sowie einer Fußbodenheizung, die sowohl das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer als auch das Bad behaglich warm hält. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf eine große Terrasse, die in einen idyllisch angelegten, blickdichten Garten führt. Neben der offenen Wohnfläche finden Sie eine praktische Küche, zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad, das sich flexibel in eine Kombination aus Wannen- und Duschbad umwandeln lässt. Für zusätzlichen Stauraum und Freizeitmöglichkeiten stehen im Außenbereich drei Schuppen, ein kleiner Gartenteich, 2 Regenwasserzisternen sowie eine übergroße Garage mit integrierter Grube zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass bei dieser Einheit eine Renovierung einzuplanen ist.

Obergeschoss (3 Zimmer Wohnung, ca. 97 m² Wohnfläche):

Im Obergeschoss empfängt Sie eine weitere, separaten zugängliche Wohneinheit, die mit authentischem Charme aufwartet. Hier wohnen langjährige, empfehlenswerte Mieter. Die Wohnung bietet ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche, eine Diele sowie ein Wannenbad mit integriertem Waschmaschinenanschluss, ein Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum. Zusätzlich verfügt diese Einheit über einen großzügigen Balkon, eine eigene Garage und drei weitere Räume im Spitzdach, die ausreichend Platz und Stauraum bieten. Auch in dieser Einheit kommen Fußbodenheizung in Wohnzimmer und Küche zum Einsatz.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Gartenhaus
- Markise

- Regenwasserzisterne

Gemeinsame Bereiche und Ausstattung:

Beide Wohneinheiten sind über eigene Eingänge erreichbar, während der Kellerbereich gemeinsam zugänglich ist und zusätzlichen Stauraum sowie Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ausstattung und Technik:

- Heizung: Eine Gaszentralheizung (ca. 2006) sorgt für eine moderne und effiziente Wärmeversorgung.
- Fenster: Alle Fenster sind 2-fach verglast.
- Grundstück: Auf einem ca. 698m², blickdichten Grundstück verbinden sich Natur und Privatsphäre in perfekter Harmonie.

Fazit:

Dieses Zweifamilienhaus vereint authentischen Charme mit viel Entwicklungspotenzial – ideal für all jene, die ein individuelles Wohnprojekt suchen. Beide separat zugänglichen Einheiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wobei die barrierefreie Einheit im Erdgeschoss mit großzügigen Außenbereichen und übergroßer Garage mit Grube überzeugt, während die Obergeschosswohnung mit ihrem authentischen Flair, einem großzügigen Balkon und sympathischen, langjährigen Mietern punktet.

Nach einer anstehenden Renovierung entsteht so entweder ein attraktives Eigenheim oder eine lukrative Vermietungsoption in einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit netten Nachbarn.

sonstige Angaben

Schau doch mal auf meinem Instagram-Kanal vorbei! Dort findest du eine Roomtour zu dieser Immobilie. Viel Spaß beim Entdecken!

[iris.ksouri_real.estate.agent](https://www.instagram.com/iris.ksouri_real.estate.agent)

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



01 Hausansicht Garten



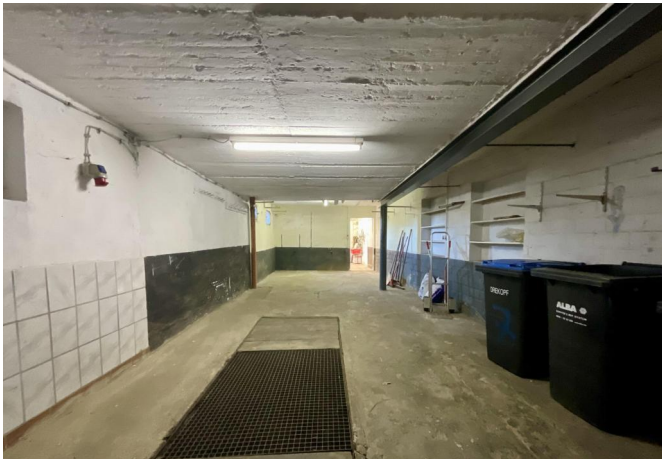
02 Garten



03 Wohnzimmer



04 Zimmer 1



05 Garage 1



06 Keller Bar im Partyraum



**Immobilien erfolgreich
verkaufen?**

Ist ganz einfach. Mit mir.



**Iris
Ksouri**
Dein Immobilienprofi der
LBS Grevenbroich

Immobilie verkaufen? Mit mir!

Energiepass

Gültig bis	09.10.2034
Endenergiebedarf	271,20
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Ausstellungsdatum	10.10.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Bedburg liegt im Rhein-Erft-Kreis in NRW und besticht durch seinen charmanten Mix aus traditionsreicher Kleinstadtatmosphäre und moderner Infrastruktur. Die Stadt bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung mit kurzen Wegen zu städtischen Annehmlichkeiten – ideal für Familien und Berufstätige, die das Gleichgewicht zwischen urbaner Nähe und ländlicher Idylle schätzen. Auch der Stadtteil Bedburg Kaster profitiert von dieser Lage: Hier vereinen sich großzügige Grünflächen, eine hohe Wohnqualität und die Ruhe einer naturnahen Umgebung.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht schnelle Verbindungen zu Großstädten wie Köln und Düsseldorf. Damit wird Bedburg nicht nur zu einem attraktiven Wohnort, sondern auch zu einem interessanten Standort für Unternehmen, die von der zentralen Lage und der guten Infrastruktur profitieren möchten.

Ein besonderes Highlight in der regionalen Entwicklung ist das neue Vorhaben von Microsoft. Dieses Projekt stärkt nicht nur den Ruf der Region als innovativen Wirtschaftsstandort, sondern verspricht auch zusätzliche Arbeitsplätze und Investitionen in die digitale Infrastruktur. Die Initiative von Microsoft unterstreicht den Wandel in der Region und eröffnet spannende Perspektiven –

sowohl für zukünftige Unternehmen als auch für Familien, die in einem zukunftsorientierten Umfeld leben möchten. Insgesamt verbindet die Region Bedburg und Bedburg Kaster ländlichen Charme mit urbaner Dynamik. Hier finden Sie den idealen Ort, um sich ein Eigenheim aufzubauen oder in ein zukunftsträchtiges Projekt zu investieren – eingebettet in eine lebenswerte Umgebung, die auf Fortschritt und nachhaltige Entwicklung setzt.

Ihr Ansprechpartner

Iris Ksouri

Telefon: 02181 213560

E-Mail: neuss@immo.lbs-nw.de

