Bedburg – Kaster

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Pool und viel Platz für die ganze Familie

Objektnummer: 26456035



KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 568 m²

Objektnummer: 26456035 - 50181 Bedburg – Kaster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26456035 - 50181 Bedburg – Kaster

Auf einen Blick

Objektnummer	26456035
Wohnfläche	ca. 209 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	798.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin

Objektnummer: 26456035 - 50181 Bedburg – Kaster

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	36.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26456035 - 50181 Bedburg – Kaster

Die Immobilie

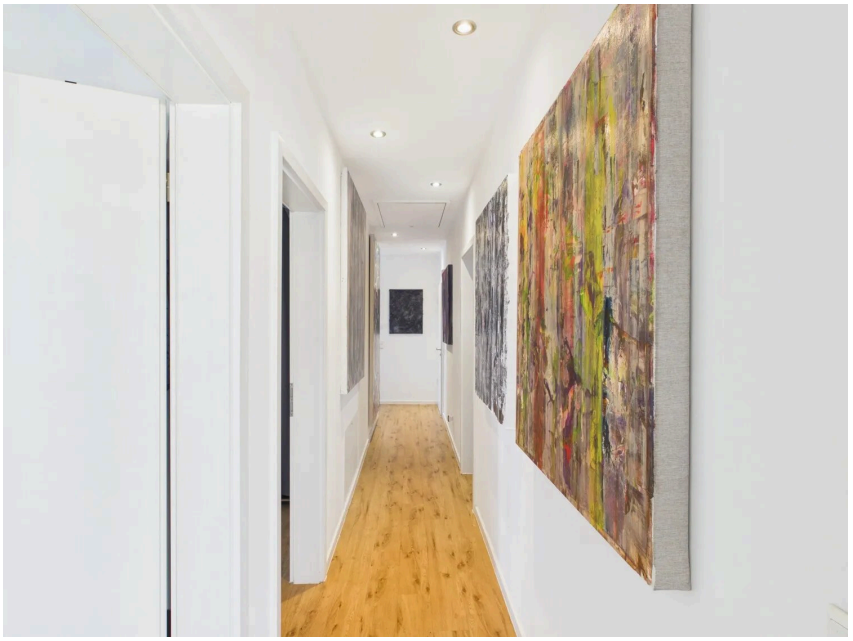




Objektnummer: 26456035 - 50181 Bedburg – Kaster

Die Immobilie





Objektnummer: 26456035 - 50181 Bedburg – Kaster

Die Immobilie

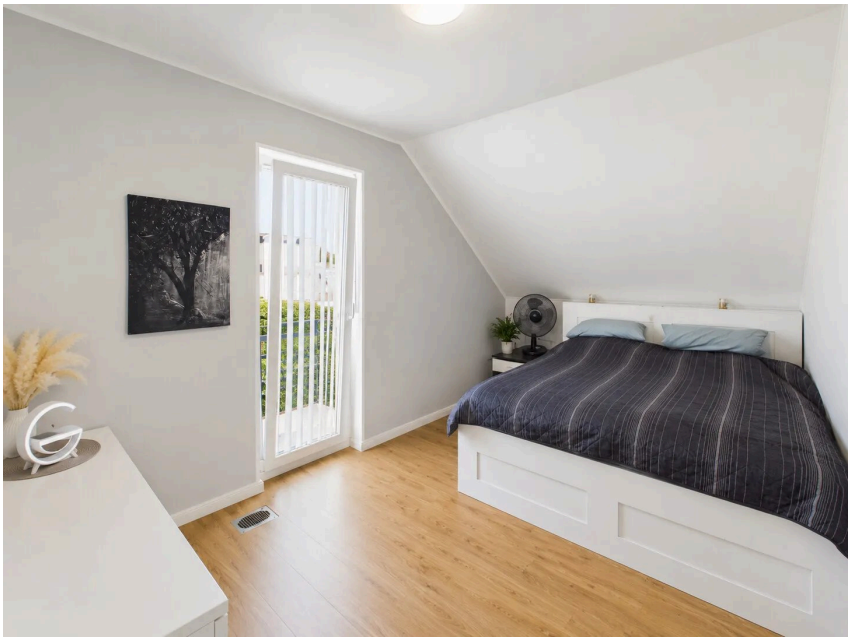




Objektnummer: 26456035 - 50181 Bedburg – Kaster

Die Immobilie





Objektnummer: 26456035 - 50181 Bedburg – Kaster

Die Immobilie





BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung(PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Objektnummer: 26456035 - 50181 Bedburg – Kaster

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses moderne und großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2013, das mit ca. 209 m² Wohnfläche, einem ca. 568 m² großen Grundstück und zwei eigenständigen Wohneinheiten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Immobilie wurde in Holzständerbauweise als Fertighaus des Herstellers Massa errichtet und überzeugt insbesondere durch ihre großzügigen, offen gestalteten Wohnbereiche sowie eine zeitgemäße technische Ausstattung. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Zuhause für eine Familie mit zusätzlichem Platzbedarf - die durchdachte Aufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Das Erdgeschoss bildet eine großzügige Wohneinheit mit drei Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmern sowie einem weitläufigen Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche. Die offene Gestaltung schafft ein kommunikatives und zugleich wohnliches Raumgefühl. Ein Kaminofen im Wohnbereich sorgt in den kühleren Monaten zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre.

Unmittelbar an die Küche schließt sich ein praktischer Vorrats- und Technikbereich an. Die vorhandene Einbauküche aus dem Jahr 2016 verbleibt in der Immobilie.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse und weiter in den nach Osten ausgerichteten Garten. Dieser bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und Familienleben. Ein besonderes Highlight stellt der im Jahr 2019 errichtete Pool mit Abdeckung dar. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein Gartenhaus und weitere Nutzflächen.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche.

Über den gemeinsamen Eingangs- und Treppenbereich wird die zweite Wohneinheit im Obergeschoss erschlossen. Auch hier erwartet Sie eine großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung mit drei Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmern sowie einem offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Ein angrenzender Vorratsraum bietet zusätzliche praktische Abstellmöglichkeiten.

Auch das Badezimmer dieser Wohneinheit verfügt über Tageslicht sowie eine Badewanne und Dusche.

Der Spitzboden ist über eine ausziehbare Klapptreppe vom Flurbereich der oberen Wohneinheit erreichbar und bietet wertvolle zusätzliche Abstellfläche.

Die Wohneinheit im Obergeschoss wird zum 31.01.2027 frei und bietet somit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktive Nutzungsmöglichkeiten.

Seit dem 01.05.2023 ist die Wohnung an eine Familie vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 900 Euro zuzüglich 250 Euro Nebenkosten, sodass sich eine monatliche Warmmiete von insgesamt 1.150 Euro ergibt. Da die derzeitigen Mieter zum 31.01.2027 ausziehen werden, steht die Wohneinheit ab Februar 2027 zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung.

Technisch präsentiert sich das Haus zeitgemäß: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt die Immobilie, während eine Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnbereichen für angenehme Wärme sorgt. Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Dreifach verglaste Kunststofffenster tragen ebenfalls zu einem modernen energetischen Gesamtkonzept bei.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Kombination aus großzügigem Wohnen, moderner Haustechnik, attraktivem Außenbereich und zusätzlichem Vermietungspotenzial.

Objektnummer: 26456035 - 50181 Bedburg – Kaster

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage im Bedburger Stadtteil Königshoven. Das Umfeld ist überwiegend durch eine gewachsene Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und vermittelt einen ruhigen, familienfreundlichen Charakter. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie von der guten Infrastruktur der Stadt Bedburg.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und gastronomische Angebote befinden sich in Bedburg und den angrenzenden Stadtteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch für Familien bietet die Lage gute Voraussetzungen: Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Bedburg verfügt unter anderem über verschiedene Grundschulen, eine Realschule, eine Hauptschule sowie das Silverberg-Gymnasium.

Neben der guten Alltagsinfrastruktur zeichnet sich die Umgebung durch einen attraktiven Freizeit- und Erholungswert aus. Zahlreiche Grün- und Freiflächen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und weiteren Freizeitaktivitäten ein. Beliebte Naherholungsziele wie der Kasterer See und das Perings-Maar liegen ebenfalls im Bedburger Stadtgebiet. Darüber hinaus stehen verschiedene Sport- und Freizeitangebote zur Verfügung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist komfortabel. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Über den Bahnhof Bedburg bestehen regionale Bahnverbindungen unter anderem in Richtung Köln, Düsseldorf, Bergheim und Grevenbroich. Damit eignet sich die Lage auch gut für Berufspendler.

Mit dem PKW profitieren Bewohner ebenfalls von einer guten Verkehrsanbindung. Die umliegenden Bundes- und Landstraßen sowie die nahegelegenen Autobahnanschlüsse ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsräume. Köln, Düsseldorf, Mönchengladbach sowie weitere Städte des Rheinlands sind dadurch gut erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, familienfreundlicher Infrastruktur, guten Einkaufsmöglichkeiten, vielseitigen Freizeitangeboten und einer überzeugenden Verkehrsanbindung macht diese Lage zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Objektnummer: 26456035 - 50181 Bedburg – Kaster

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26456035 - 50181 Bedburg – Kaster

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com