



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NK-73231

## Schönes Einfamilienhaus auf tollem Grundstück

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**350.000,00 €**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>124,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>784,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster, Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Teppich</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.08.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>229</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>12.08.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Willkommen in einer der charmantesten Ecken von Bedburg – hier, in der Eduard-Beerbaum-Straße, lebt man ruhig, sicher und doch mitten im Geschehen. Die kleine, gepflasterte Anliegerstraße schlängelt sich durch eine gewachsene Nachbarschaft, in der man sich kennt und gerne ein freundliches „Hallo“ über den Gartenzaun ruft. Dank der Tempo-30-Zone bleibt der Verkehr angenehm ruhig – perfekt, damit Kinder gefahrlos spielen oder mit dem Rad zum Freund nebenan fahren können.*

*Rundherum findet sich alles, was das Familienleben leicht und schön macht: morgens frische Brötchen aus der Bäckerei um die Ecke, nachmittags ein kurzer Spaziergang zum Schlosspark oder eine Radtour entlang der Erft. Der historische Stadtkern mit seinen kleinen Geschäften, Cafés und dem Wochenmarkt ist nur wenige Schritte entfernt und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.*

*Auch die Infrastruktur ist ein echter Pluspunkt: Schulen, Kindergärten und Spielplätze liegen nur einen Katzensprung entfernt. Für Pendler ist der Bahnhof Bedburg schnell erreicht, und über die nahegelegene A61 gelangt man in kurzer Zeit nach Köln, Düsseldorf oder Mönchengladbach – ideal, um Stadt und Land zu verbinden.*

*Hier wohnt man nicht einfach – man fühlt sich vom ersten Tag an zuhause.*

## Objektbeschreibung

*Dieses freistehende, charmante und gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 besticht nicht nur durch seine ruhige Lage, sondern auch durch das großzügige, sonnendurchflutete Grundstück von ca. 784 m<sup>2</sup> – eine echte Seltenheit in dieser Gegend.*

*Hier haben Sie nicht nur viel Platz im Haus, sondern auch reichlich Freiraum im Grünen, um den Alltag entspannt zu genießen.*

*Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom individuellen Wohnen mit großem Garten. Die räumliche Struktur des Hauses bietet die Möglichkeit Ihr Familien- und Arbeitsleben optimal zu kombinieren.*

*Mit rund 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich das gesamte Leben komfortabel auf einer Ebene – ideal für Familien mit Kindern, Paare oder alle, die barrierearmes Wohnen schätzen.*

*Schon beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele, die den Blick direkt in den hellen Wohnbereich mit gemütlichem Kamin lenkt. Große Fenster lassen den Raum von Tageslicht durchfluten und führen hinaus auf die sonnige Terrasse und in den weitläufigen Garten.*

*Die separate Küche bietet genügend Platz, um kulinarische Ideen zu verwirklichen, und kann –*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*wenn gewünscht – auch offen zum Wohnbereich gestaltet werden. Ein Gäste-WC ist praktisch direkt am Eingangsbereich untergebracht.*

*Der private Bereich des Hauses umfasst drei gut geschnittene Schlafzimmer, die individuell nutzbar sind – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Hauptschlafzimmer punktet zusätzlich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten, sodass Sie den Tag mit einem Blick ins Grüne beginnen können. Das Tageslichtbad ist klassisch mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Potenzial für moderne Gestaltung.*

*Besonders praktisch: Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit jede Menge Stauraum. Hier finden Sie neben typischen Abstell- und Vorratsräumen auch einen großzügigen Hobbyraum, einen Heizungsraum sowie ausreichend Platz für Werkstatt oder Freizeitprojekte. Ein weiteres Duschbad erweitert das Angebot.*

*Ob gemütliche Abende am Kamin, Sommerfeste im Garten oder kreative Nutzung des Kellers – dieses Haus bietet viele Möglichkeiten, Ihre Wohnträume auf großzügigem Grund und Boden zu verwirklichen.*

*Der Verkauf der Immobilie unterliegt einem typischen Generationswechsel, nachdem das Haus viele Jahrzehnte lang einer Familie ein glückliches Heim war. In Hinblick auf zeitgemäße Wohnansprüche und energetische Aspekte, ist von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen auszugehen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

- **Baujahr 1974**
- **Öl-Zentralheizung**
- **Wohnfläche ca. 124 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück ca. 784 m<sup>2</sup>**
- **Kamin im Wohnbereich**
- **Garage**
- **1 Vollgeschoss nicht ausgebautes Dachgeschoss**
- **Vollunterkellert**
- **Alluminiumfenster: 2-fach verglast**
- **Rollläden**
- **Gäste-WC**
- **Tageslichtbad**
- **Duschbad im UG mit Tagesslicht**

### **Sonstiges**

**Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!**

**Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):**

**Energieausweistyp: Bedarf**

**gültig bis: 12.08.2035**

**Baujahr des Hauses: 1974**

**Baujahr der Heizung: 1974**

**Hauptenergieträger: Öl**

**Energiekennwert: 229 kWh/m<sup>2</sup>/a**

**Energieeffizienzklasse: G**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

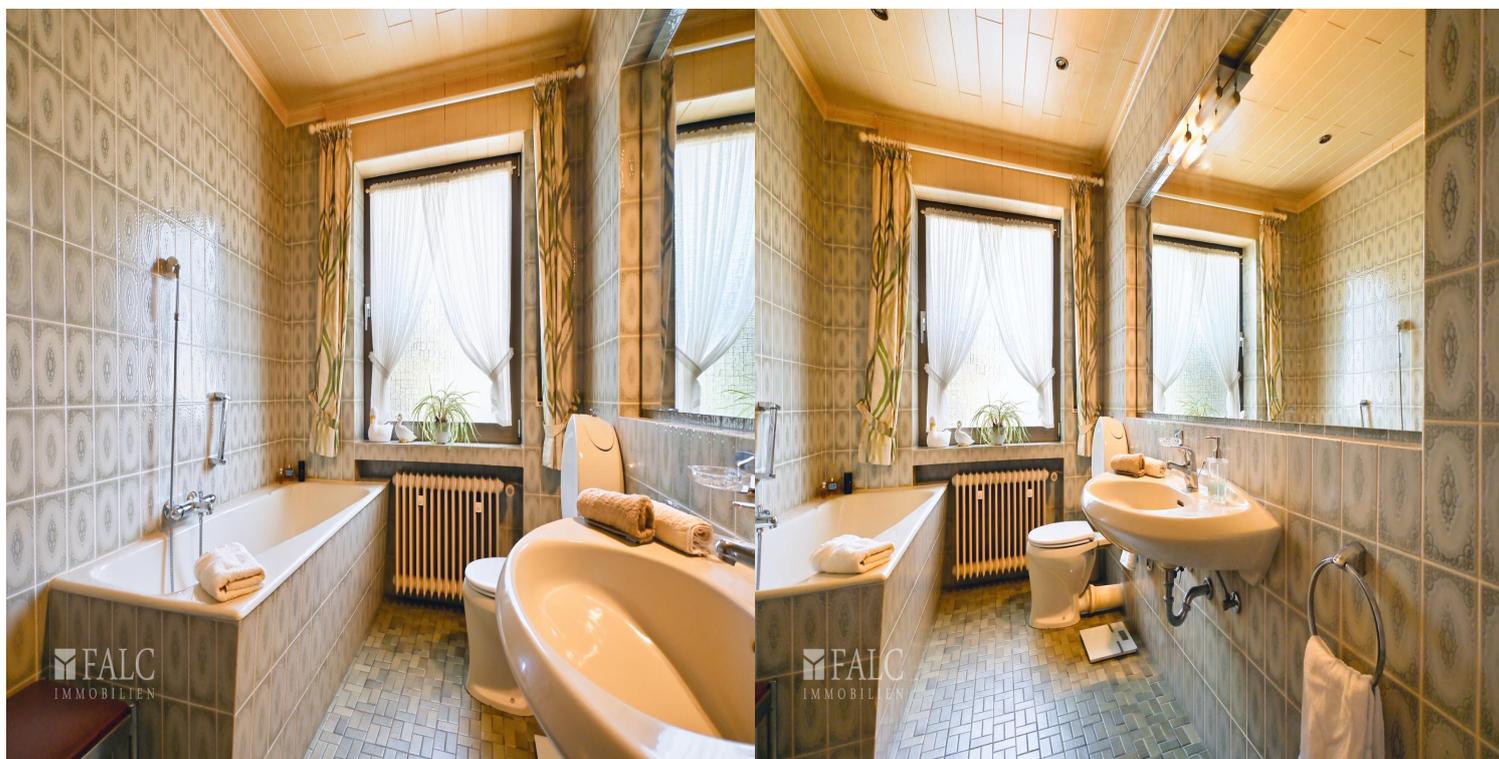
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

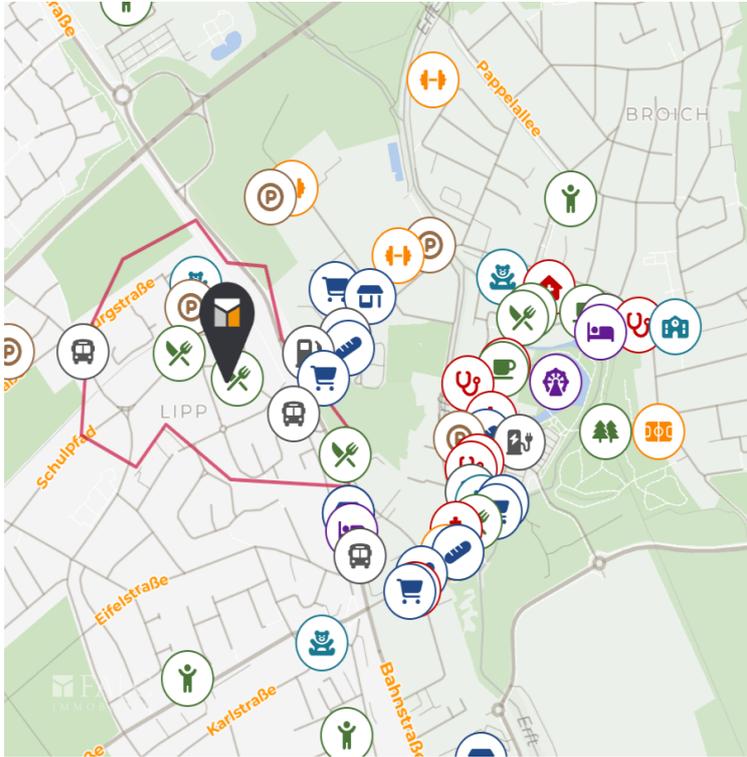
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)