

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Beelen



### Zweifamilienhaus

**Verkauf nach dem  
Bieterverfahren**

**Mindestgebot:**

**265.000€**

(Eigentümerentscheidung  
vorbehalten)

48361 Beelen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1927 erweitert 1971	Zimmer, EG: 3 Schlafzimmer 1 Durchgangszimmer 1 Küche 1 Bad Terrasse/Garten
Grundstücksfläche	401m <sup>2</sup>	
Etagen	2	
Wohnfläche EG	ca. 80m <sup>2</sup>	
Wohnfläche OG	ca. 120m <sup>2</sup>	
Gemeinsamer Heizungsraum		
Heizung EG	Gasetagenheizung Junkers	Zimmer OG: 3 Schlafzimmer 1 Wohnzimmer 1 Bad 1 Küche Essbereich Gäste-WC (renovierungsbedürftig) Büro Balkon (15m <sup>2</sup> )
Heizung OG	Viessmann VitoGas100	
Stellplätze	1 (links am Haus)	
Garagen	1 (rechts am Haus)	
Keller	teilunterkellert (ca. 15m <sup>2</sup> )	
Zustand EG	vermietet	
Zustand OG	sofort bezugsfähig Malerarbeiten nach Bedarf; Zur Zeit leerstehend	
Lage	im Ortskern	

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	19.01.2015
Energiebedarf	178,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	18.01.2025

# Exposé – Ergänzende Beschreibung

## Objektbeschreibung:

Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus im Ortskern von Beelen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 200m<sup>2</sup>, die sich auf zwei separate Wohnungen verteilt, EG ca. 80m<sup>2</sup> und OG ca. 120m<sup>2</sup>. Zum Gebäude gehört ferner eine Garage, eine Werkstatt (ca. 10m<sup>2</sup>), ein gemeinsamer Heizungsraum, ein Waschraum (Vorraum zum Heizungsraum, kann zum Abstellen von Fahrrädern genutzt werden) und ein kleiner Garten.

## Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss verfügt über zwei Eingänge, einer direkt von der Straße, ein zweiter (Nebeneingang) an der Balkonseite des Hauses. Insgesamt gibt es drei separate Räume, die wahlweise als Schlafzimmer oder Wohnzimmer genutzt werden können. Der Durchgangsraum bietet sich als Esszimmer an. Über die Nebeneingangstür kommt man direkt in eine kleine Küche (Gasanschluss für Herd vorhanden). Hier befindet sich auch der Zugang zum Badezimmer und zum Keller.

Fußböden: Badezimmer, Küche und Flur gefliest, ansonsten Holzfußboden mit Laminatauflage oder Teppichboden.

## Obergeschoss:

Der Eingang zum Obergeschoss befindet sich an der Balkonseite des Hauses. Über eine Marmortreppe gelangt man in den Flur des Obergeschosses. An diesem Flur liegen die 3 Schlafzimmer, ein kleines Büro und der Zugang zum Essbereich. Vom Essbereich aus hat man Zugang zur Küche (Gasanschluss für Herd vorhanden) und zum Wohnzimmer. Auf den großen Balkon gelangt man über eine große Hebeschiebetür im Essbereich aber auch über große Terrassentüren im Wohnzimmer. Das Badezimmer ist über den Essbereich und über das Schlafzimmer erreichbar.

Fußböden: Flur, Essbereich, Küche, Bad und Wohnzimmer gefliest, ansonsten Estrich mit Teppichbodenbelag.

Noch vorhandenes Mobiliar kann übernommen werden.

## Dachboden:

Zum Dachboden gelangt man über eine Holzterrasse, die sich hinter dem Büro und an der Gästetoilette befindet. Der Dachboden wurde zwecks Isolierung mit einer doppelten Lage an Styroporplatten ausgelegt. Ansonsten ist er nicht ausgebaut, was aber möglich ist.

**Lage:** im Ort

## Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Lebensmittelmärkte, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bahnanschluss).

## Sonstiges:

Der Verkauf erfolgt nach dem Bieterverfahren, Eigentümerentscheidung vorbehalten.

Als **Bieterverfahren** wird der Verkauf einer Immobilie bezeichnet, bei dem die Verkaufsseite keinen festen Kaufpreis vorgibt, sondern potenzielle Käufer haben die Möglichkeit (nach Besichtigung) ein Kaufgebot in individueller Höhe zu unterbreiten. Hierbei wird ein Mindestgebot vorgegeben.

# Galerie

In der nachfolgenden Galerie werden nur Fotos von der Außenansicht und dem Innenbereich des Obergeschosses gezeigt, da das Erdgeschoss vermietet ist.



**Ansicht des Hauses von der Straße**



**Rückseite/ Gartenseite des Hauses (Westseite)**



**Marmortreppe vom OG in Richtung EG**



**Eingang OG mit Blick in den Garten**



**OG-Wohnzimmer**



**OG Wohnzimmer mit Blick auf den Zugang zum Balkon**



**OG Essbereich**



**OG Essbereich mit Blick auf den Balkon**



**OG Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer und vom Essbereich  
Im Bild rechts ist der Eingang zum OG zu sehen (roter Pfeil)**



**OG Bad**



**OG Küche mit Gasanschluss für den Herd**

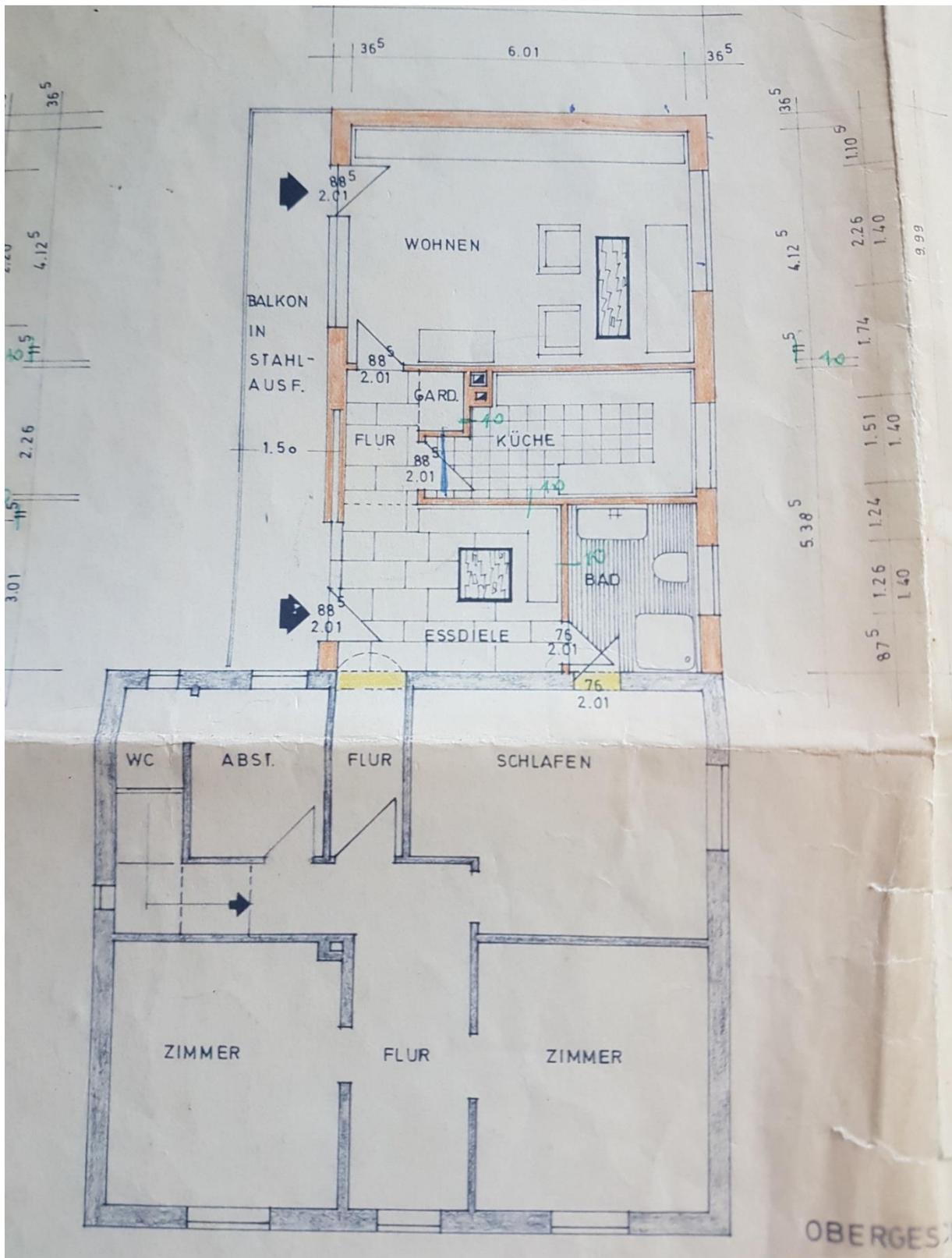


**OG Beispiel Schlafzimmer**



**OG Beispiel Schlafzimmer**





**Grundriss OG (Erweiterung 1971)  
(ABST = Büro)**