

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bedburg

**ZUM VERKAUF: Mehrparteienhaus mit 3 Mieteinheiten,
Garten und Garage**



Objekt-Nr. OM-432929

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
Gottfried Nußbaum

50181 Bedburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	350,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Alle Details finden Sie in unserem beigefügten EXPOSÉ (siehe ganz unten).

- Familiengeführtes Mietobjekt
- Doppelhaushälfte
- Zustand: sehr gepflegt
- 2008 isoliert (seitlich & hinten von außen; vorne von innen)
- Öl Heizung (Verbrauch ca. 1600-1800l pro Jahr für alle Wohnungen)
- Gas Anschluss vorhanden
- Separate Wasseruhren & eigenes Heizungsablesesystem pro Wohnung
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Glasfaseranschluss

Lage

Grottenherten ist ein ruhiger und gewachsener Ortsteil der Stadt Bedburg im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ländlichem Charme und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Siedlungen und weiten Grünflächen – ideal für Familien, Paare und alle, die ein naturnahes Leben mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Verkehrsanbindung:

Grottenherten liegt verkehrsgünstig zwischen mehreren Autobahnen und bietet eine sehr gute regionale wie überregionale Anbindung:

- Die A61 (ca. 6–8 Min.) bietet eine schnelle Verbindung Richtung Venlo und Koblenz.
- Über die A4 (ca. 8–10 Min.) erreicht man Köln (ca. 30–35 Min.) und Aachen (ca. 40–45 Min.).

- Die Auffahrt Titz zur A44 (ca. 12–14 Min.) verbindet mit Jülich, Mönchengladbach und dem Rheinischen Revier.

Auch der Bahnhof Bedburg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Köln und Düsseldorf, sowohl für Pendler als auch für Ausflüge am Wochenende.

Infrastruktur & Nahversorgung:

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich im nahen Stadtzentrum von Bedburg oder im angrenzenden Ortsteil Kaster. Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar und bieten ein solides Bildungsangebot für Familien. Auch Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Rad und Wanderwege sowie der Freizeitpark Bedburg befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Natur & Lebensqualität:

Grottenherten ist umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern. Der nahegelegene Kasterer See sowie der Peringssee bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung in der Natur. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen hier quasi direkt vor der Haustür.

Exposé - Energieausweis

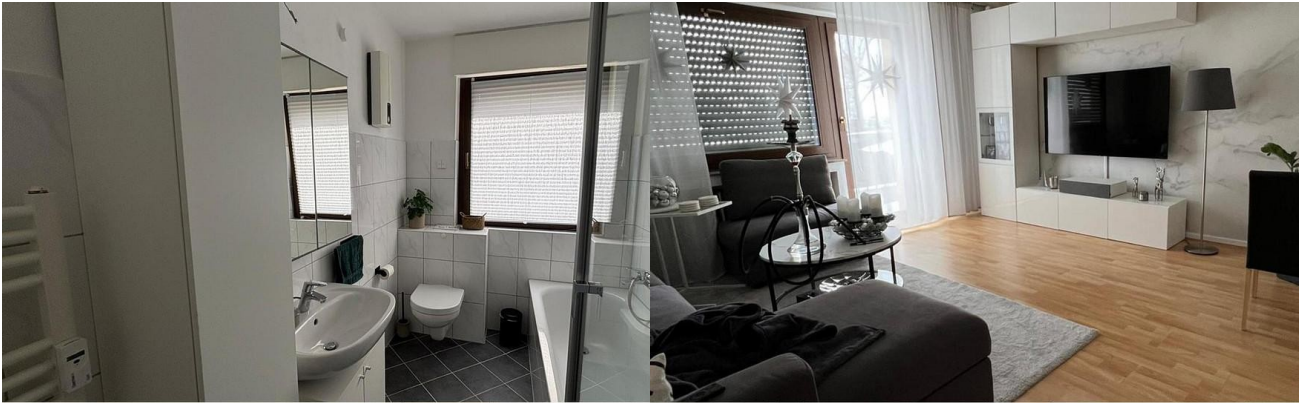
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Erdgeschoss 1/2

Exposé - Galerie



Erdgeschoss 2/2

1. Obergeschoss

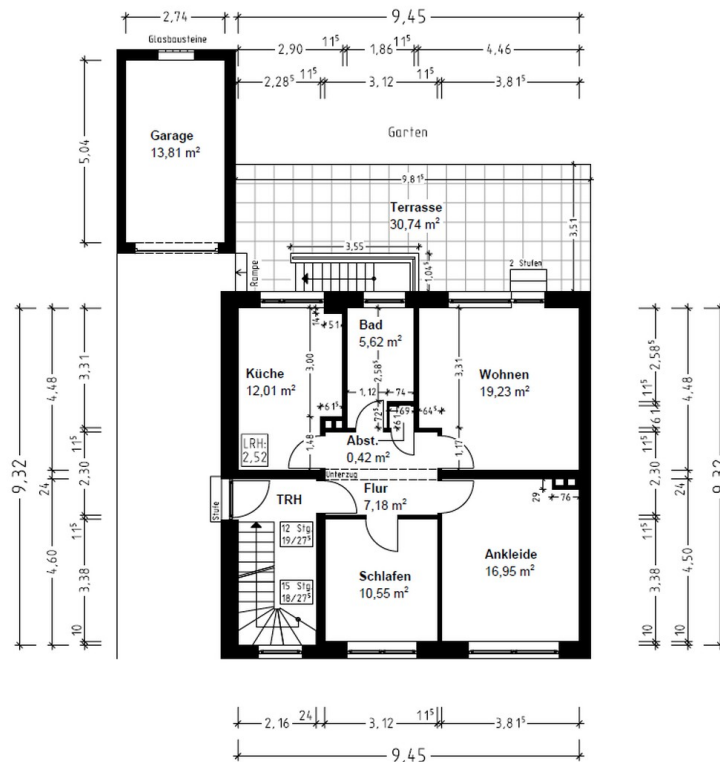


Ansicht Rückseite

Exposé - Galerie

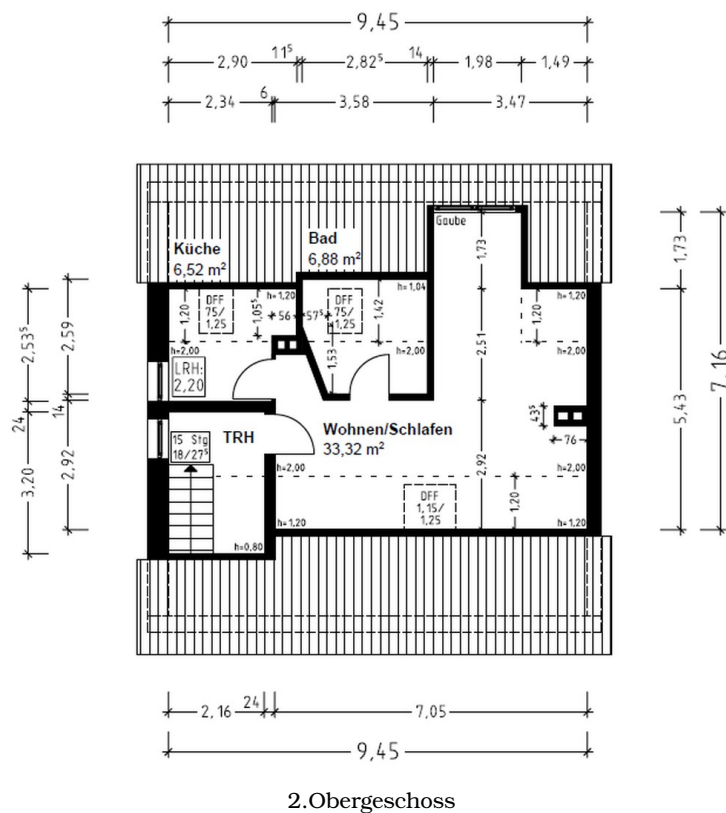
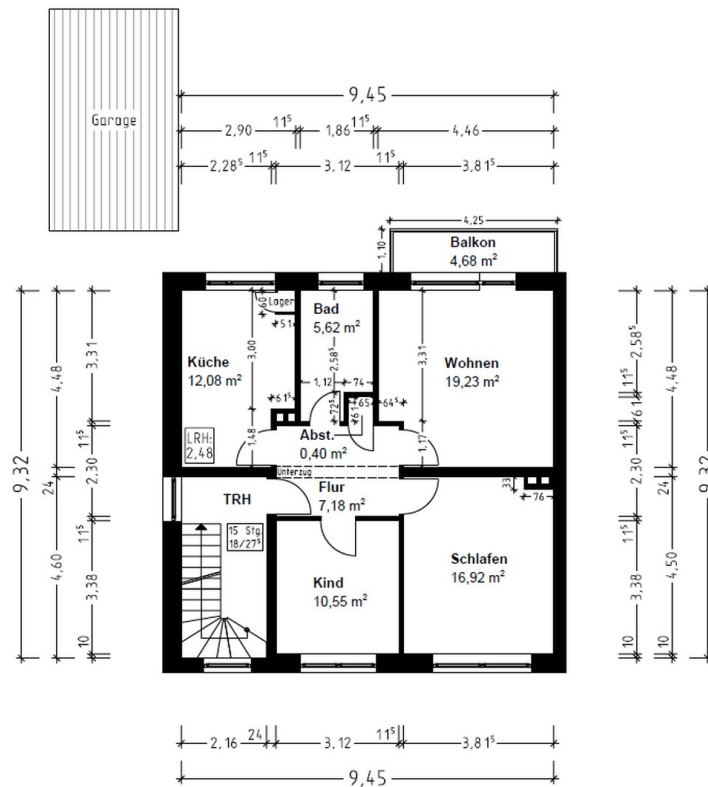


Garten Erdgeschoss

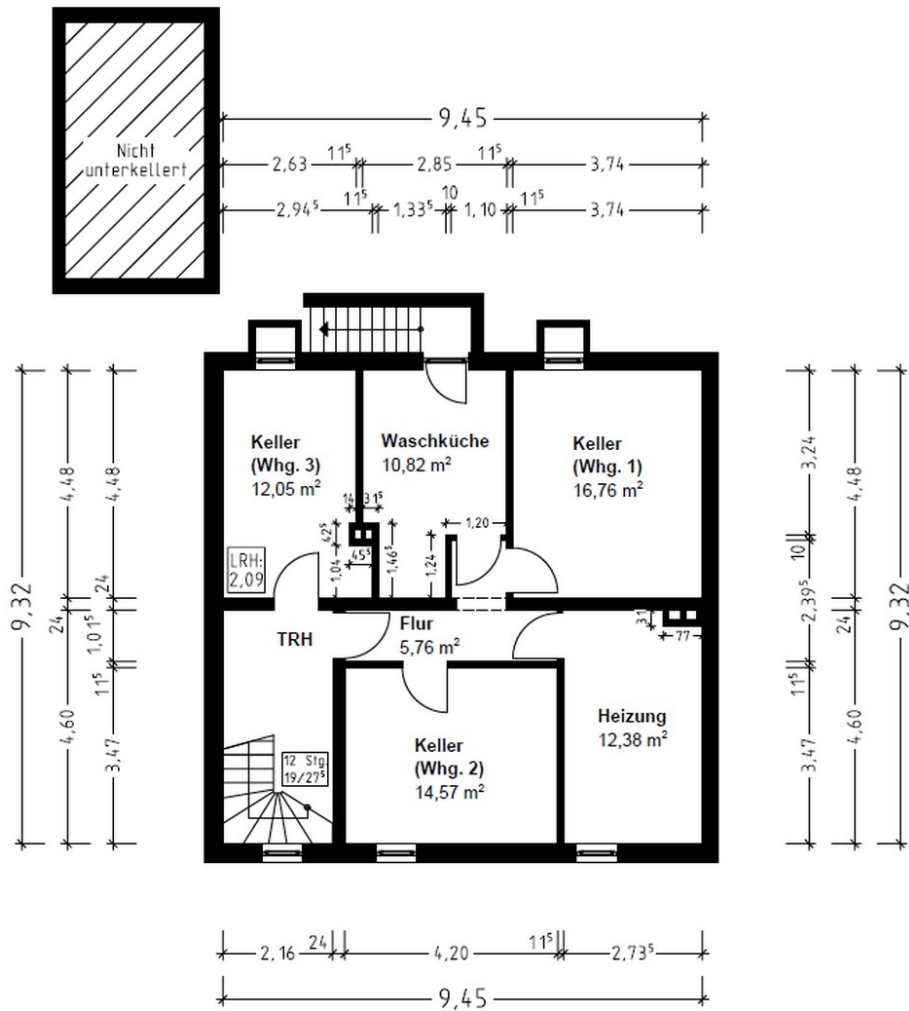


Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Keller

Exposé - Anhänge

1. Exposé

ZUM VERKAUF: Mehrparteienhaus mit 3 Mieteinheiten, Garten und Garage

Objekt:
Margarethenstr.
50181 Bedburg

Ihr Kontakt:
hausverkaufGH@web.de



Baubeginn/Bauende	1966/1968
Vermietbare Fläche	190,69m²
Mieteinnahmen	auf Anfrage
Grundstückfläche	350m²
Heizungsart	Öl Heizung
Etagenzahl	3
Anzahl Mietwohnungen	3
Vermietet	Ja (3/3)
Keller	Waschküche, Heizungsraum und jeweils 1 Raum pro Mieteinheit
Energieausweis	vorhanden
Garage	1
Makler	nein

Objektbeschreibung

Allgemeines	• Familiengeführtes Mietobjekt • Doppelhaushälfte • Zustand: sehr gepflegt • 2008 isoliert (seitlich & hinten von außen; vorne von innen) • Öl Heizung (Verbrauch ca. 1600-1800l pro Jahr für alle Wohnungen) • Gas Anschluss vorhanden • Separate Wasseruhren & eigenes Heizungsablesesystem pro Wohnung • Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer • Glasfaseranschluss
EG-Wohnung	• 79,65m² • Küche, Diele, Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne, kleiner Abstellraum, 3 weitere Zimmer • Garten zur Alleinnutzung • Garage
1. OG Wohnung	• 73,15m² • Küche, Diele, Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne, kleiner Abstellraum, 3 weitere Zimmer • Balkon • Stellplatz
2. OG Wohnung	• 37,89m² • Küche, Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne, 1 Zimmer • Stellplatz
Keller	• Kellerraum pro Mieteinheit • Gemeinsam genutzter Waschraum für eigene Waschmaschinen & Trockner

Lagebeschreibung

Grottenherten ist ein ruhiger und gewachsener Ortsteil der Stadt Bedburg im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ländlichem Charme und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Siedlungen und weiten Grünflächen – ideal für Familien, Paare und alle, die ein naturnahes Leben mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Verkehrsanbindung:

Grottenherten liegt verkehrsgünstig zwischen mehreren Autobahnen und bietet eine sehr gute regionale wie überregionale Anbindung:

- Die A61 (ca. 6–8 Min.) bietet eine schnelle Verbindung Richtung Venlo und Koblenz.
- Über die A4 (ca. 8–10 Min.) erreicht man Köln (ca. 30–35 Min.) und Aachen (ca. 40–45 Min.).
- Die Auffahrt Titz zur A44 (ca. 12–14 Min.) verbindet mit Jülich, Mönchengladbach und dem Rheinischen Revier.

Auch der Bahnhof Bedburg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Köln und Düsseldorf, sowohl für Pendler als auch für Ausflüge am Wochenende.

Infrastruktur & Nahversorgung:

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich im nahen Stadtzentrum von Bedburg oder im angrenzenden Ortsteil Kaster. Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar und bieten ein solides Bildungsangebot für Familien. Auch Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Rad- und Wanderwege sowie der Freizeitpark Bedburg befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Natur & Lebensqualität:

Grottenherten ist umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern. Der nahegelegene Kasterer See sowie der Peringssee bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung in der Natur. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen hier quasi direkt vor der Haustür.

Objektfotos

Außenbereich

Ansicht Rückseite

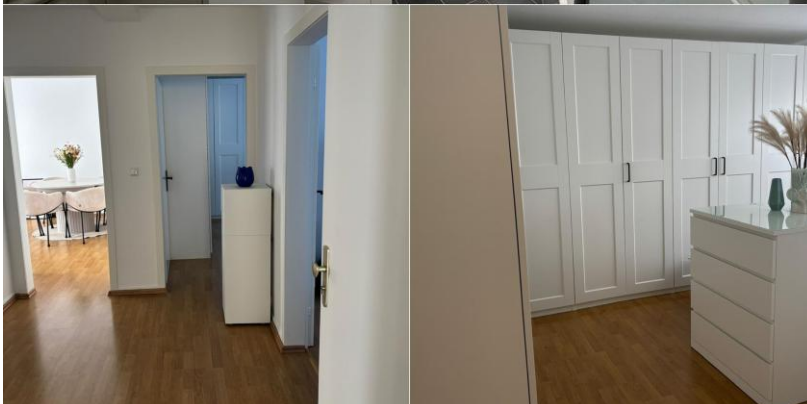


Garten EG-Wohnung | Kellerabgang | Müllsammlung hinten links



Objektfotos

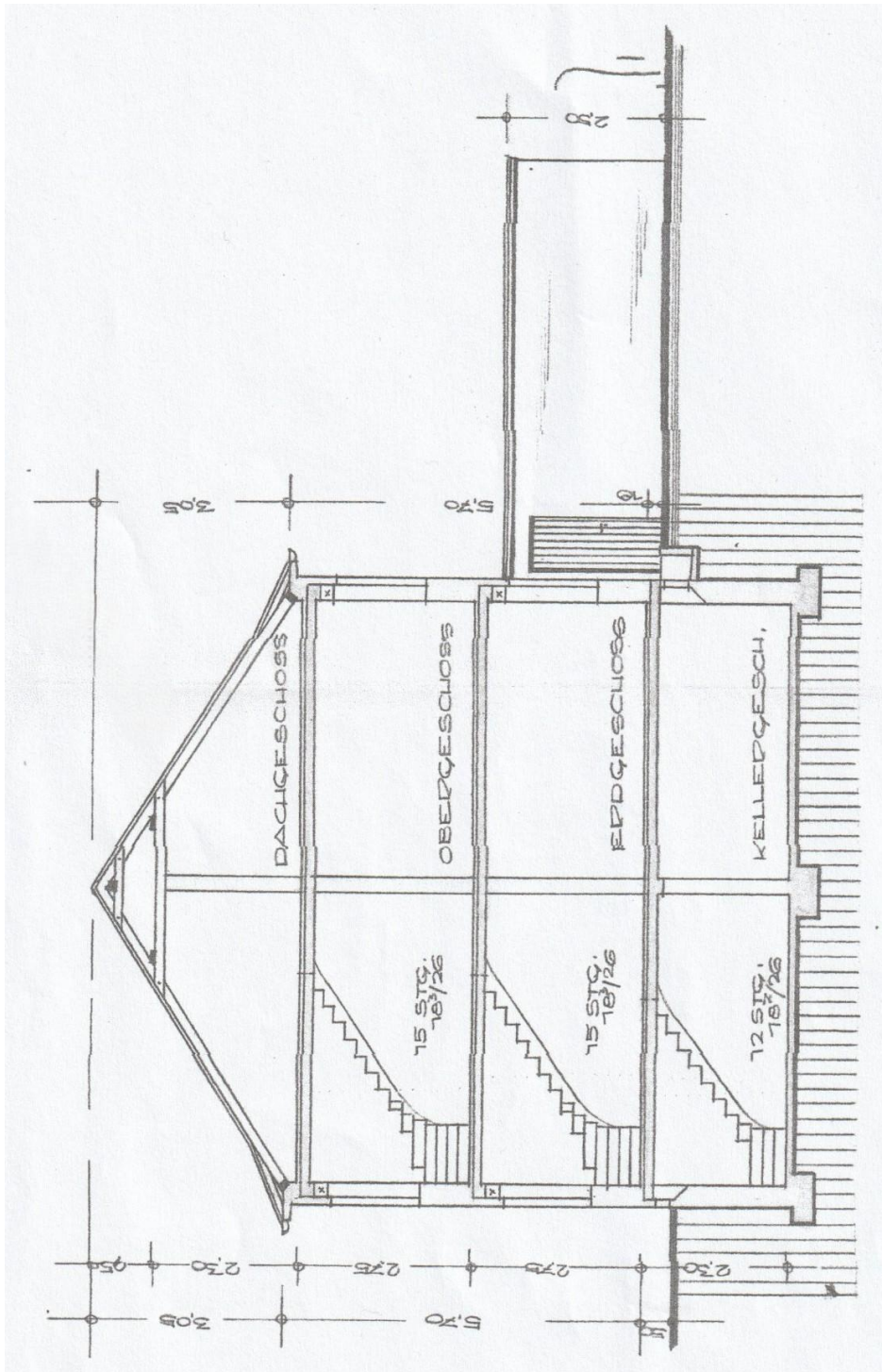
Erdgeschoss



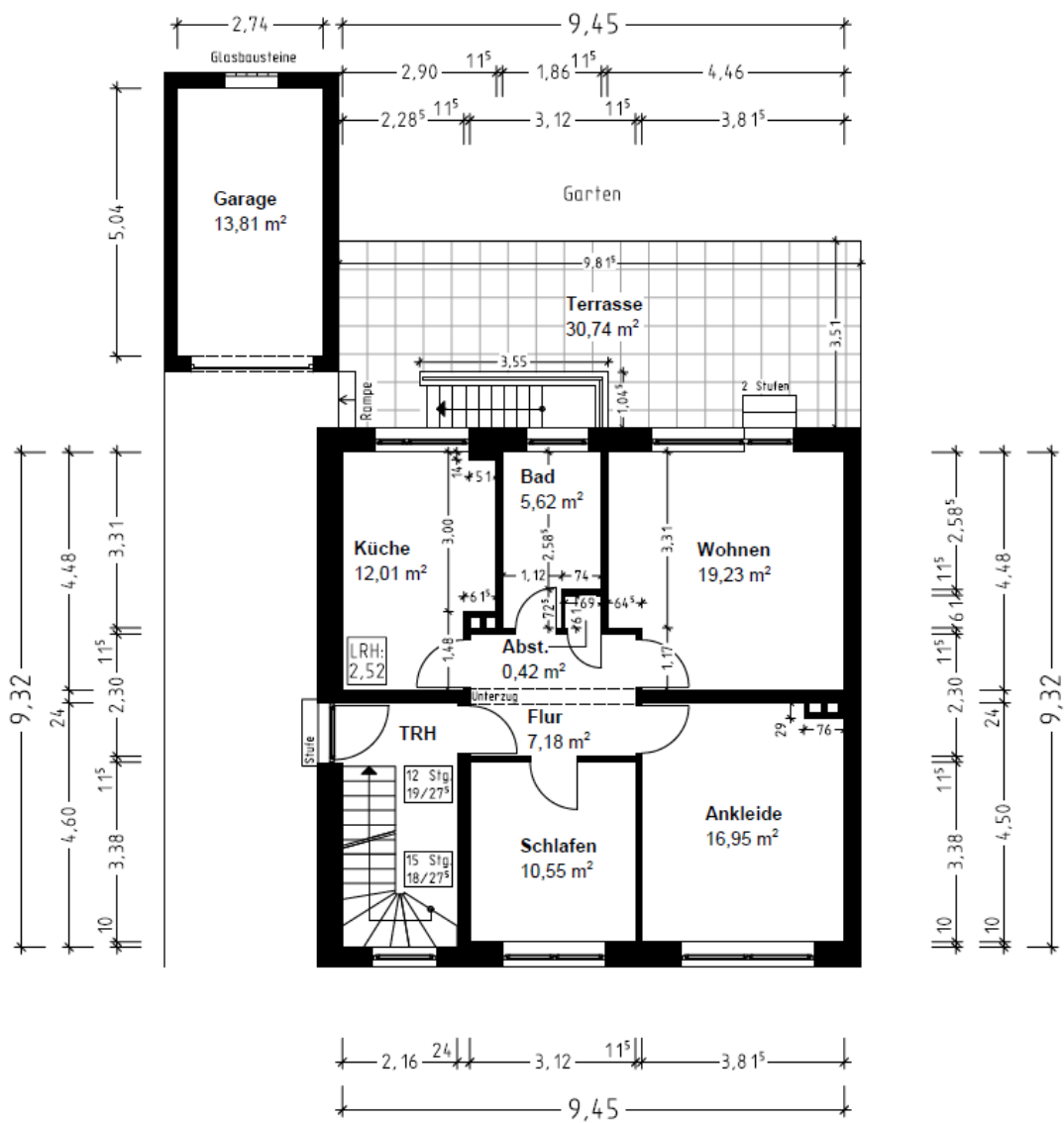
Objektfotos

1.Obergeschoss

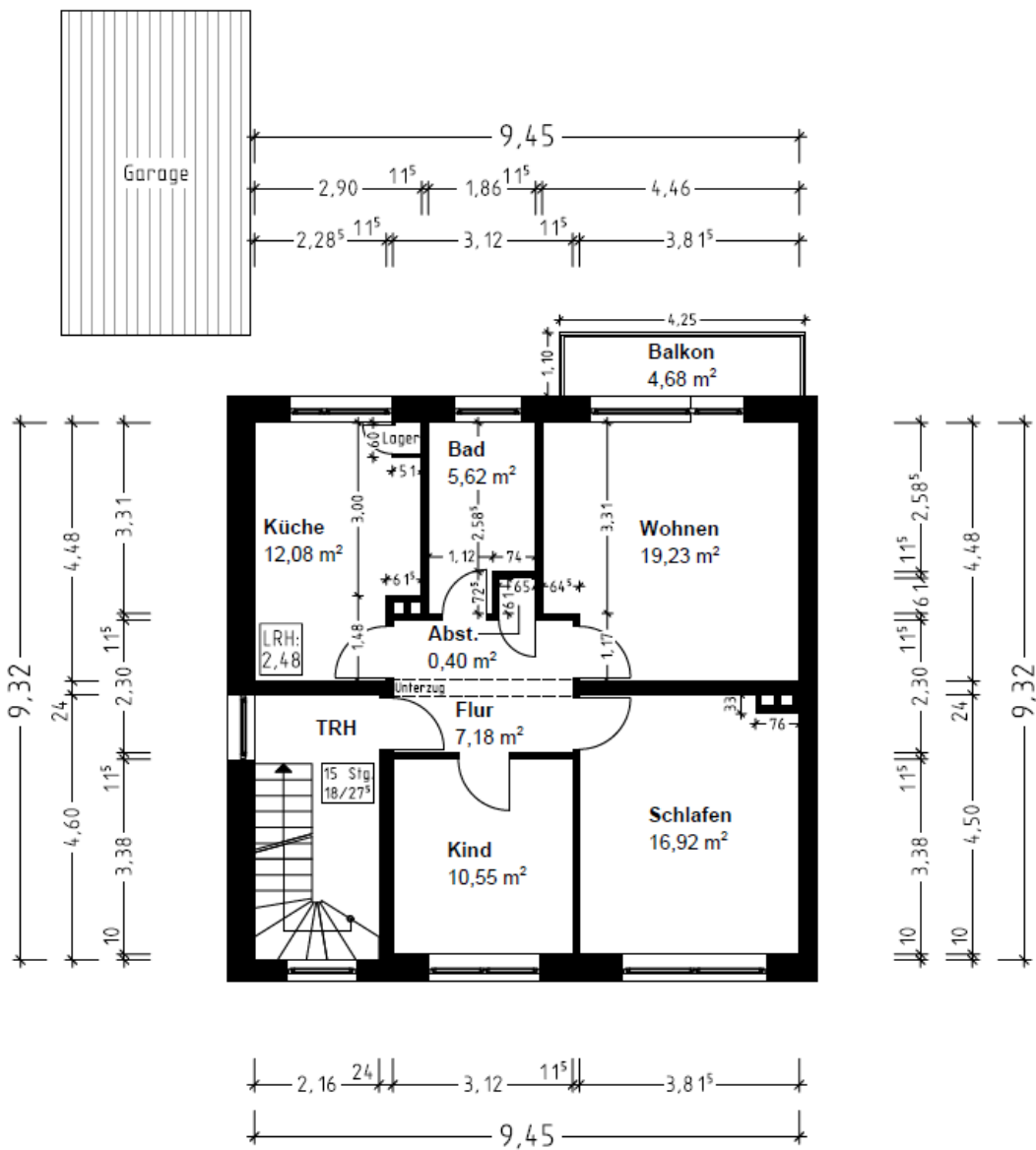




Grundriss | EG



Grundriss | 1.OG



The floor plan shows a residential unit with the following rooms and features:

- Küche (Kitchen):** 6,52 m². Includes a sink (DFF 75/1,25) and a window (h=1,20).
- Bad (Bathroom):** 6,88 m². Includes a sink (DFF 75/1,25) and a window (h=1,04).
- Wohnen/Schlafen (Living/Bedroom):** 33,32 m². Includes a window (h=2,00) and a door (h=1,20).
- TRH (Terrace/Hallway):** Includes a staircase (15 Stg 18/27⁵) and a window (h=0,80).
- Gaube (Dormer):** Located on the roof, with a window (h=1,73).

Dimensions and other details:

- Overall width: 9,45 m.
- Overall depth: 7,16 m.
- Room dimensions: 2,90 m, 2,82⁵ m, 1,98 m, 1,49 m, 2,34 m, 3,58 m, 3,47 m.
- Window heights: h=1,20, h=1,04, h=2,00, h=0,80.
- Door height: h=1,20.
- Staircase width: 1,20 m.
- Staircase depth: 1,05⁵ m.
- Staircase landing width: 1,53 m.
- Staircase landing depth: 1,42 m.
- Staircase landing height: h=2,00.
- Staircase landing width: 1,20 m.
- Staircase landing depth: 1,20 m.
- Staircase landing height: h=2,00.
- Staircase landing width: 1,20 m.
- Staircase landing depth: 1,20 m.
- Staircase landing height: h=2,00.
- Staircase landing width: 1,20 m.
- Staircase landing depth: 1,20 m.
- Staircase landing height: h=2,00.

Grundriss | Keller

