

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bedburg-Hau

**Reserviert OH - Privatverkauf !!! Schöne DHH nahe Kleve**



Objekt-Nr. OM-439978

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **369.000 €**

Martinusweg 24a  
47551 Bedburg-Hau  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in guter Lage von Bedburg-Hau / Qualburg

Diese familienfreundliche Doppelhaushälfte überzeugt durch ein sicheres Wohnumfeld, kurze Wege und viel Platz zum Leben und Entspannen.

Neben rund 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht Ihnen darüber hinaus viel zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung – ideal für Hobbys, Vorräte, eine Werkstatt, das Homeoffice oder einfach für mehr Raum im Alltag.

## Ausstattung

Die Immobilie besticht durch ihre ansprechende und hochwertige Ausstattung, die Wohnkomfort und Lebensqualität auf gelungene Weise vereint. Neben einer Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie in Teilen des Kellers sorgen hochwertige Holzfenster, elektrische Rolläden und Velux-Dachfenster mit elektrisch betriebenen Rollos für ein hohes Maß an Wohnkomfort. Eine Einbauküche, eine Garage mit elektrischem Tor inklusive Fernbedienung, ein Kamin, ein modernisiertes Bad sowie ein liebevoll angelegter Garten mit Brunnen unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige, überdachte Terrasse mit elektrischem Sonnenschutz, die ideale Voraussetzungen für entspannte und erholsame Stunden im Freien bietet.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Hinweise:

Festgestellte Renovierungsarbeiten

- Erneuerung des Teppichbodens notwendig\*
- Neuanstrich einiger Wände, da diese zuvor durch Schränke verdeckt waren\*

\* Der Teppichboden wurde auf den Bildern digital ersetzt dargestellt. Dies gilt ebenfalls für einige der zu streichenden Wände.

Privatverkauf, daher keine zusätzliche Maklerprovision!

Besichtigungstermine werden nur bei Vorlage einer Finanzierungsbestätigung durchgeführt.

## Lage

Das Haus befindet sich im Ortsteil Qualburg in ruhiger Wohnlage. Die Lage ohne Durchgangsverkehr und die verkehrsberuhigte 30er-Zone schaffen ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld. Gleichzeitig profitieren Sie von einer zentralen, alltagsnahen Lage mit Supermärkten, Geschäften, Schulen, ärztlicher Versorgung und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Die Klever Innenstadt erreichen Sie in weniger als 10 Minuten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Garage



Blick in die Strasse

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



WZ mit Kamin und Essecke

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1 - ohne Möbel

# Exposé - Galerie



Kind 1 - Fenster



Kind 1 - Tür

# Exposé - Galerie



Kind 2 - ohne Möbel



Kind 2

# Exposé - Galerie



Kind 2



Flur OG

# Exposé - Galerie



Eltern



Eltern

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG - Originalboden



Bad - Badewanne

# Exposé - Galerie



Bad

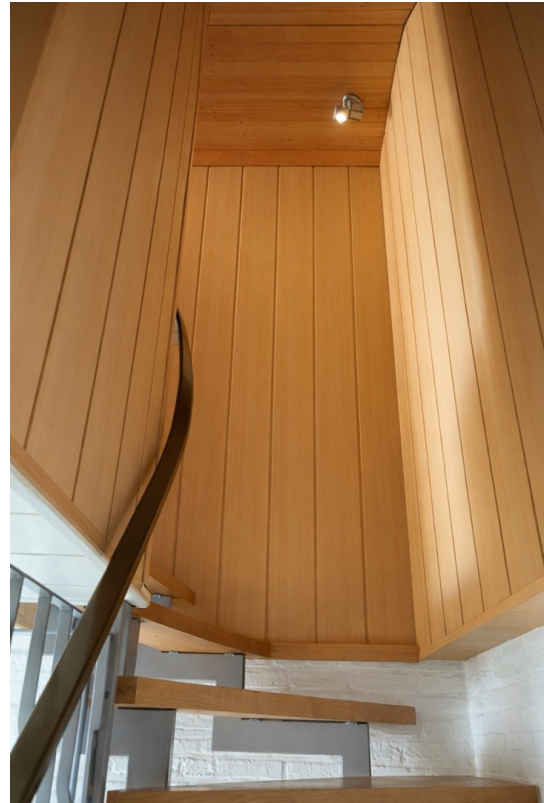


Bad

# Exposé - Galerie



Bad - Dusche



Aufgang Dachboden



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



Flur Keller

# Exposé - Galerie



Keller 1



Keller 1

# Exposé - Galerie



Waschküche



Heizung

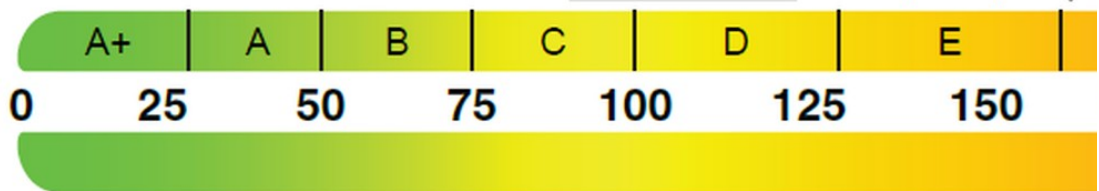
# Exposé - Galerie

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

161 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

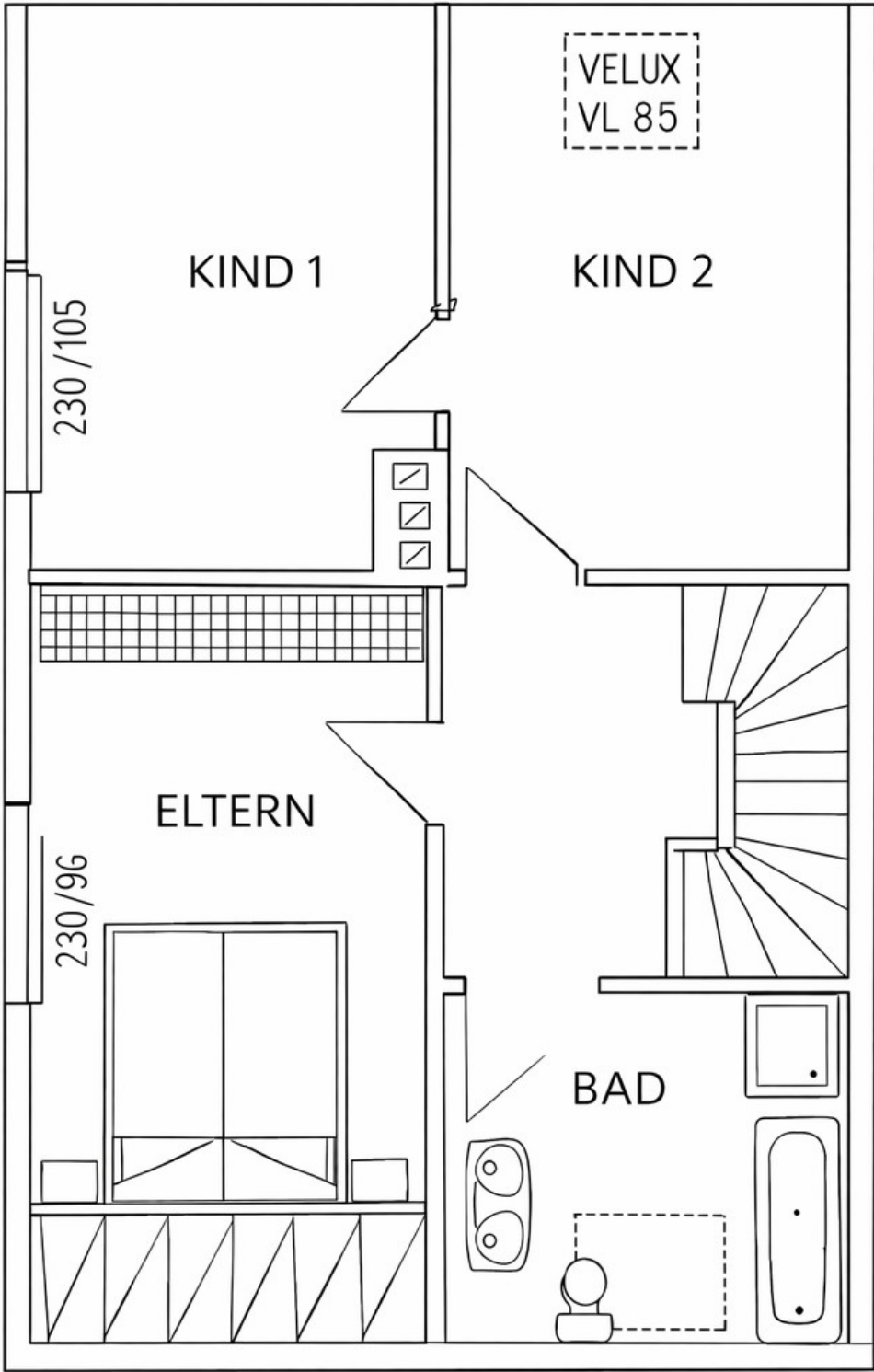


177,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

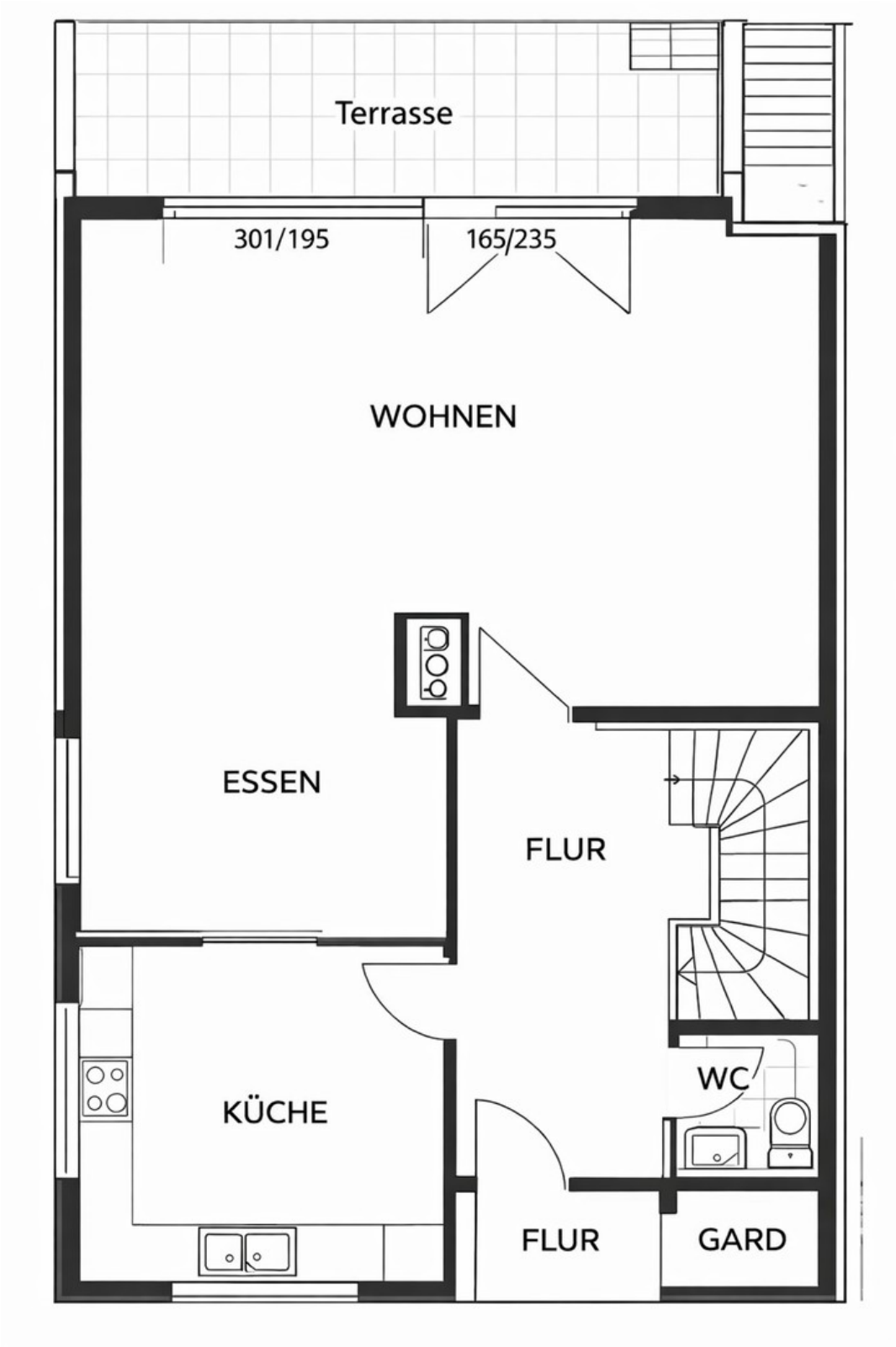
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Imr

# Exposé - Grundrisse



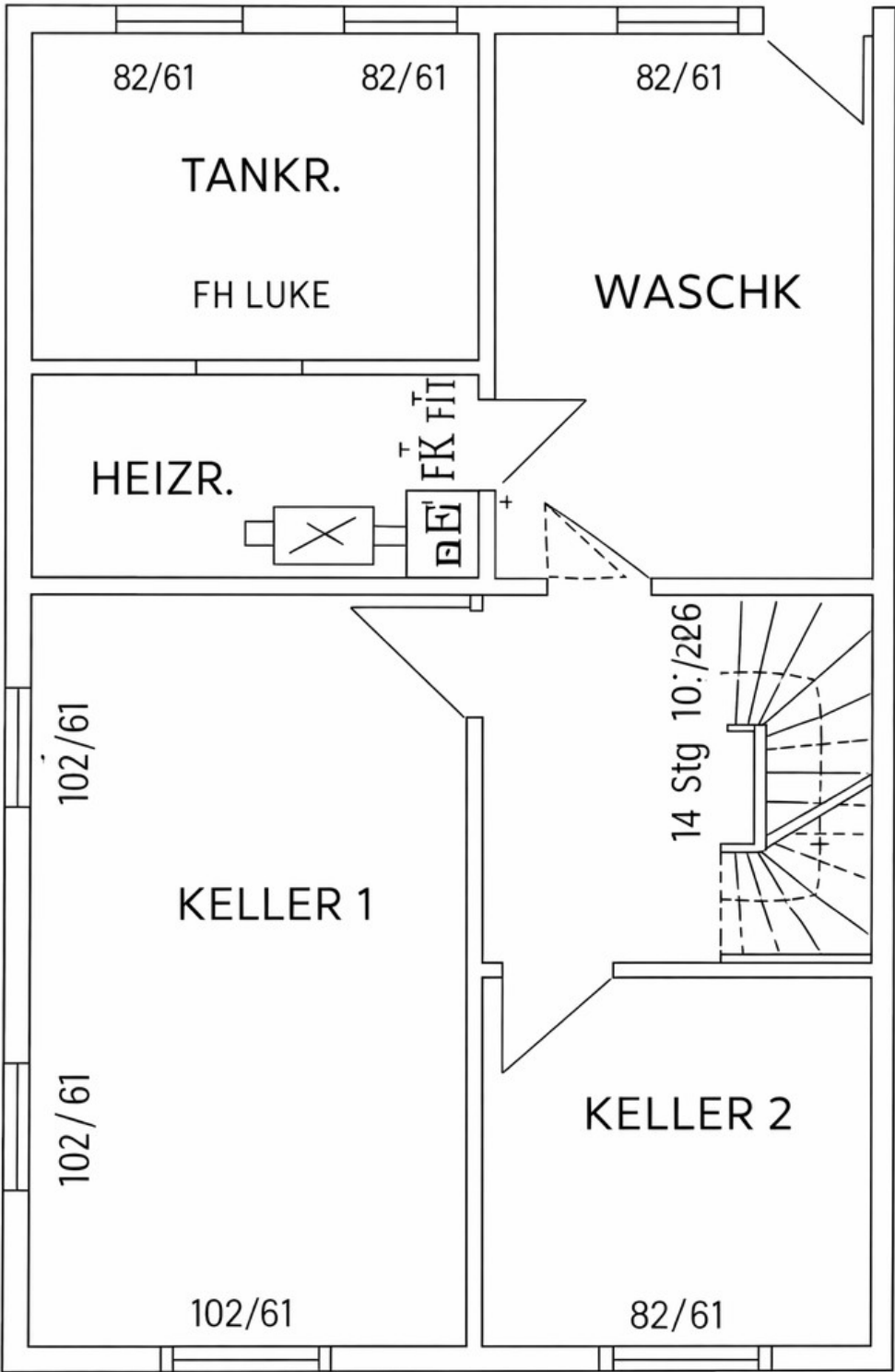
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



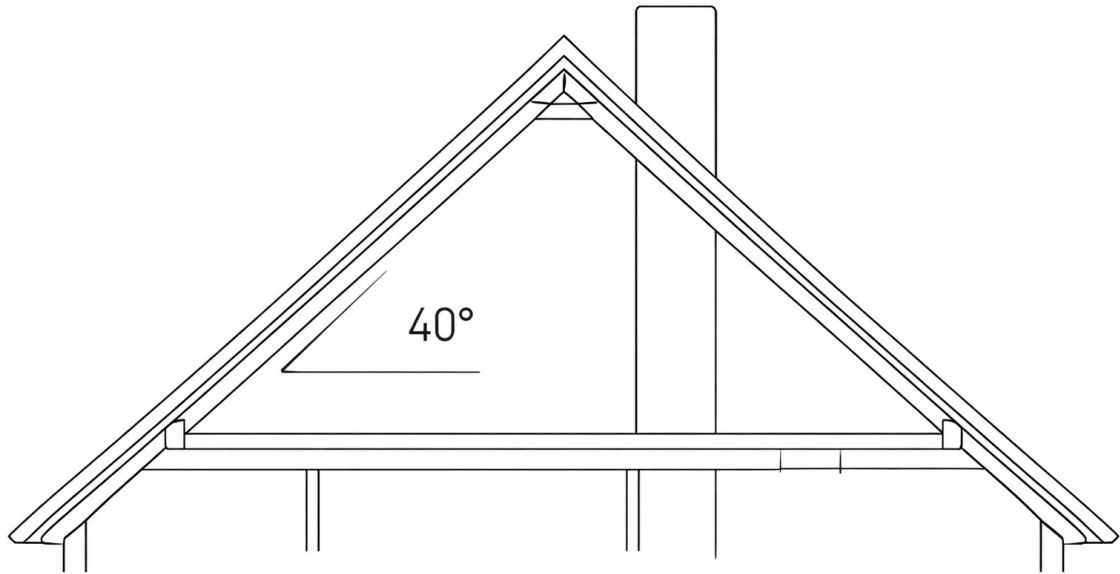
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

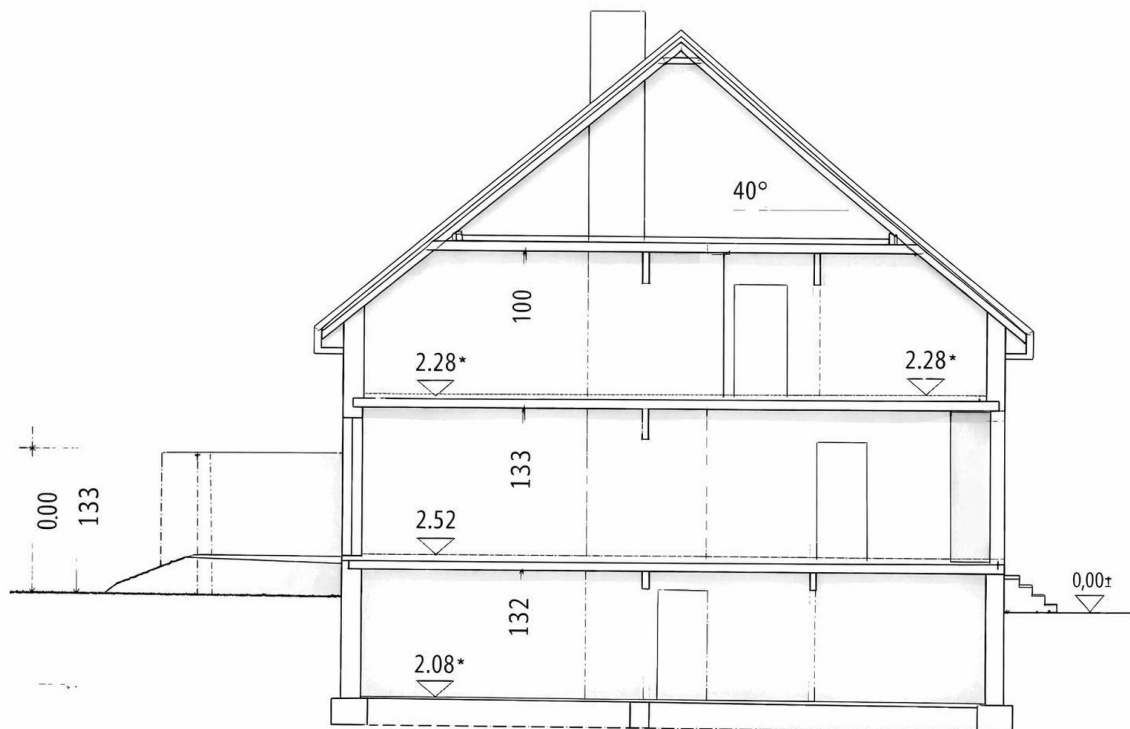


Keller

# Exposé - Grundrisse



Dachboden



Ansicht frontal