

**Bedburg - Kleintroisdorf**

# Stilvoll modernisierte 4 -Zimmer- Wohnung auf einem historischen Vierkanthof in Bedburg

**Objektnummer: 26456016**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**MIETPREIS: 1.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf**

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

Objektnummer: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26456016	Mietpreis	1.250 EUR
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Etage	1	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1935		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 50 EUR (Miete)		

**Objektnummer: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

## Die Immobilie



### KOSTENFREIE 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: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese modernisierte großzügige 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage von Bedburg -Kleintroisdorf. Sie wohnen künftig auf einem großen, charmantem Vierkanthof mit historischem Charakter, der durch sein ursprüngliches Mauerwerk geprägt ist und zugleich moderne, hochwertig ausgestattete Wohnungen bietet.

Dank des separaten Eingangs entsteht ein nahezu eigenständiges Wohngefühl, das den besonderen Haus-im-Haus-Charakter dieser Immobilie eindrucksvoll unterstreicht.

Auf ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das durch seine durchdachte Raumaufteilung und seine vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt - ideal für Paare, Familien oder Berufstätige mit Platzbedarf im Homeoffice.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie sein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente.

Das Raumangebot wird durch drei gut geschnittene Zimmer ergänzt, die vielseitig als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Tageslichtbad ist mit einer modernen ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten und bietet eine solide Ausstattung für den täglichen Bedarf.

Ein zugehöriger Stellplatz steht ebenfalls zur Verfügung und ergänzt das Gesamtangebot.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.250 €, zuzüglich Nebenkosten in Höhe von ca. 250 €, sodass sich eine Warmmiete von insgesamt 1.500 € ergibt. Der Stellplatz wird mit 50 € monatlich angesetzt.

Die Kautions beläuft sich auf 3.750 €.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Kleintroisdorf von Bedburg im Rhein-Erft-Kreis und überzeugt durch ihre gewachsene Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft und aufgelockerter Bebauung. Die Umgebung vereint den Charme eines gewachsenen Ortskerns mit einer zunehmend dynamischen Entwicklung der gesamten Region.

Besonders hervorzuheben ist die aktuell stark steigende Standortattraktivität: Mit der künftigen Ansiedlung von Microsoft in Bedburg sowie der geplanten Entwicklung eines der größten Naherholungsgebiete Nordrhein-Westfalens in Elsdorf gewinnt die Region spürbar an Bedeutung und Zukunftsperspektive. Diese Entwicklungen sorgen nicht nur für wirtschaftliche Impulse, sondern steigern auch die Lebensqualität nachhaltig.

Das direkte Umfeld bietet weiterhin vielfältige Freizeitmöglichkeiten, während gleichzeitig die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung in Bedburg und den umliegenden Ortsteilen komfortabel erreichbar sind. Dadurch entsteht eine ausgewogene Kombination aus Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Über die nahegelegenen Landstraßen sowie die Bundesautobahn 61 besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Städte der Region sowie die Metropolregion Köln und Düsseldorf oder Aachen sind somit zügig erreichbar, was den Standort auch für Berufspendler besonders interessant macht.

|

**Objektnummer: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf**

## 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.

**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: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf**

## 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](mailto:pulheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)