

Bedburg - Kleintroisdorf

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

Property ID: 26456016



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.250 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

At a glance

Property ID	26456016	Rent price	1.250 EUR
Living Space	ca. 119 m ²	Additional costs	250 EUR
Floor	1	Type	Apartment
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	3	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1935		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 50 EUR (Rent)		

Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

The property



Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

The property



Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

The property



Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

The property



Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

The property



Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

The property



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.

Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

All about the location

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.

I

Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

Other information

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.

Property ID: 26456016 - 50181 Bedburg - Kleintroisdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com