

Bedburg-Hau / Hau

* Ruhe * Raum * Lebensqualität * Ihre DHH in
Bedburg-Hau - ein echtes Zuhause

????????? ??????????: 26452001

RESERVIERT



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 154,08 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 560 m²

???????? ??????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ?? ???? ?

???????? ??????????	26452001	???? ?	349.000 EUR
??????????	ca. 154,08 m ²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?		
????????	5		
?????????? ??	3		
??????????		???? ???????????	2024
????????	2	??????	??????
???? ???????????	1978	??????????	
????? ???????????	1 x ??????	??????	WC ???????????

???????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	162.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.01.2036	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1978

???????? ??: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ?????????



??????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ????????



???????? ??: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ???????



???????? ??: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ???????



???????? ??: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ???????



???????? ?????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ???????



??????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Bei Fragen zu dieser Immobilie
informieren wir Sie gerne
persönlich über weitere Details.

Wir freuen uns auf Sie.

T.: 02832 - 97 79 977
geldern@von-poll.com

www.von-poll.com



???????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ?????????



???????? ??: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ???????



??????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Als Immobilien-Eigentümer
bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreis-
einschätzung Ihrer Immobilie an.

Wir freuen uns auf Sie.

T.: 02832 - 97 79 977
geldern@von-poll.com

www.von-poll.com



???????? ??: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ???????



???????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ?????????



???????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ?????????



??????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

?? ????????



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
FinanzierungsLösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



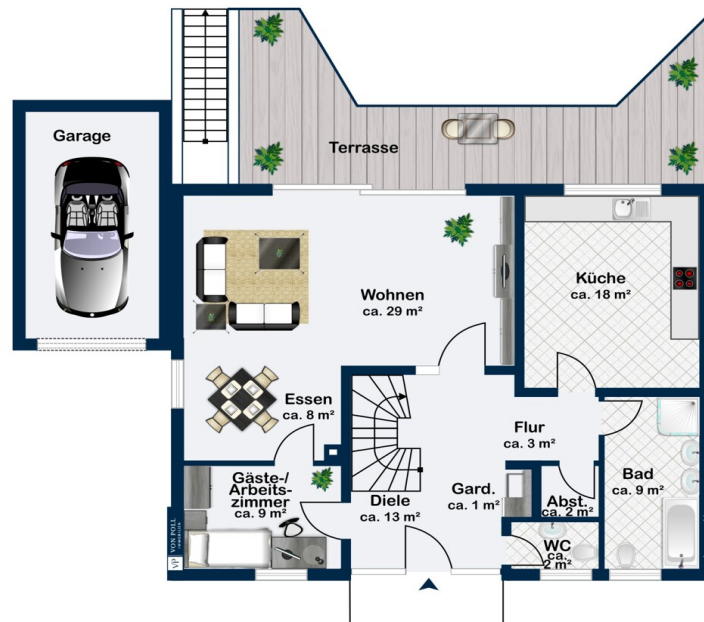
??????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

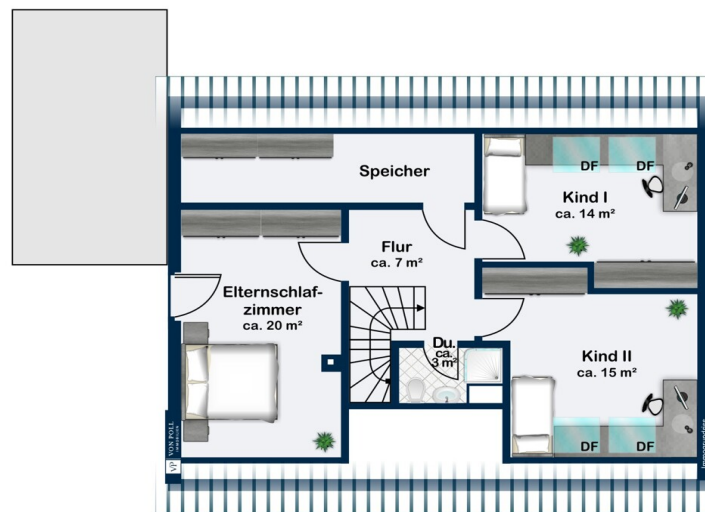
?? ????????

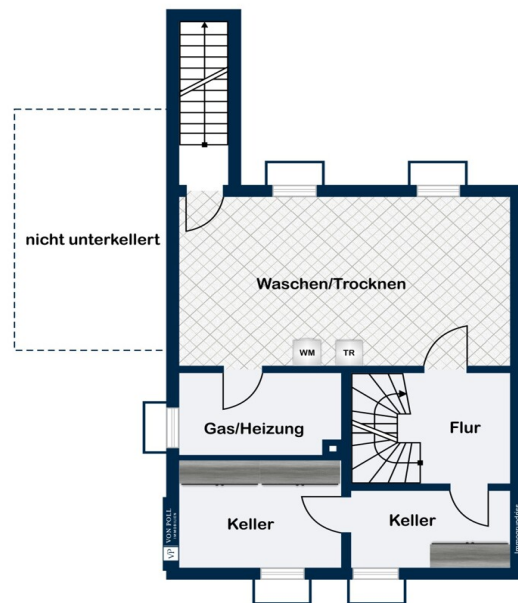


??????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände – diese liebevoll gepflegte DHH aus dem Jahr 1978 vereint Großzügigkeit und Komfort. Auf einem ca. 560 m² großen Grundstück, eröffnet sich Ihnen hier ein Wohnraum mit rund 154 m² Wohnfläche und vielfältigen Möglichkeiten für ganz unterschiedliche Lebenskonzepte.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die durchdachte Raumgestaltung und das harmonische Zusammenspiel von Funktionalität und Gemütlichkeit.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses: Ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die separate Wohnküche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Zusammensein und wird schnell zum beliebten Treffpunkt.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Gästezimmer, ideal für Homeoffice, kreative Projekte oder Besuch. Ein großes, modernes Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein kleiner Hauswirtschaftsraum runden diese Ebene ab.

Über die Treppe – ausgestattet mit einem praktischen Sessellift – gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die individuell gestaltet werden können. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum – hier findet jeder seinen Platz. Ein weiteres Badezimmer sorgt auch auf dieser Etage für einen reibungslosen Tagesablauf.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich instandgehalten und präsentiert sich dadurch in einem gepflegten Zustand. Die Zentralheizung aus dem Jahr 2006 sorgt dabei für ein angenehmes Wohnklima.

Auch der Außenbereich begeistert: das großzügige Grundstück bietet viel Freiraum für Gartenliebhaber, Spielbereiche für Kinder oder entspannte Stunden im Grünen. Hier können Sie Ihre persönlichen Ideen verwirklichen – von der gemütlichen Terrasse bis zum blühenden Garten. Sogar für einen Pool und eine Kinderspiellandschaft ist Platz.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern und verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung Ihren ganz persönlichen Eindruck. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

???????????????? ???? ?????????

Die Highlights im Überblick:

- gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1978
- ca. 154 m² Wohnfläche (EG 93 m² und OG 61 m²)
- großzügiges Grundstück von ca. 560 m²
- durchdachte Raumaufteilung
- großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich
- separate Wohnküche
- vier flexibel nutzbare Zimmer, eines davon im Erdgeschoss
- zwei Badezimmer und ein Gäste-WC
- kleiner Hauswirtschaftsraum im EG
- Treppe mit praktischem Sessellift
- Teilunterkellerung mit ca. 75%
- Kelleraußentreppe
- schön gestaltete Terrasse
- Großzügiger Garten mit viel Freiraum
- separater Freisitz mit Pavillon
- großzügiger Bereich neben der Garage für Pool und Spielplatz
- Zentralheizung aus dem Jahr 2006
- 3fach verglaste Kunststofffenster
- Garage mit großem Stellplatz
- Glasfaser liegt bereits vor dem Haus

Noch ein Hinweis zum Energieausweis: es wurde ein Verbrauchsausweis erstellt. Dieser spiegelt den etwas erhöhten Wärmebedarf der Bewohner des Hauses wieder.

???????? ?????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im Ortsteil Hau der Gemeinde Bedburg-Hau am unteren Niederrhein. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine geringe Verkehrsbelastung aus. Die naturnahe Umgebung sorgt für eine hohe Wohn- und Lebensqualität, während gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur gegeben ist.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in kurzer Entfernung. Dort stehen unter anderem Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte und gastronomische Angebote zur Verfügung. Auch Ärzte sind bequem erreichbar.

Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten und Schulen. Mehrere Kindertagesstätten sowie Grundschulen befinden sich im Gemeindegebiet, weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar. Eine organisierte Schülerbeförderung ergänzt das Bildungsangebot und erleichtert den Schulweg.

Die Region bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu Aktivitäten in der niederrheinischen Landschaft ein. Naturliebhaber schätzen die Nähe zu Grünflächen und Naturschutzgebieten, die zu Spaziergängen und Ausflügen einladen.

Zu den kulturellen und touristischen Sehenswürdigkeiten zählt insbesondere das überregional bekannte Museum Schloss Moyland, das mit seiner Kunstsammlung, dem Schlosspark und wechselnden Ausstellungen ein attraktives Ausflugsziel darstellt. Darüber hinaus prägen historische Gebäude, Kirchen und regelmäßige Veranstaltungen das kulturelle Leben der Gemeinde.

Zur Verkehrsanbindung: Bushaltestellen befinden sich in der Nähe und bieten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Bedburg-Hau ist ebenfalls schnell erreichbar und ermöglicht Verbindungen in Richtung Kleve, Goch und in die umliegenden Regionen. Über die nahegelegenen Bundes- und Landesstraßen bestehen zudem gute Anbindungen an das Ruhrgebiet sowie an die niederländische Grenze.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld und solider Verkehrsanbindung, was sie sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Ruhesuchende besonders attraktiv macht.

??????? ?????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 162.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Der Makler-Vertrag mit von Poll Immobilien GmbH kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse sowie weitere Informationen in dem Ihnen zugesandten Exposee.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie?
VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne.

Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

???????? ??????????: 26452001 - 47551 Bedburg-Hau / Hau

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com