



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer 5487#02dwaa

**Geräumiges Familienhaus in Kirchtroisdorf - attraktives Erscheinungsbild; freistehend mit Garage!**

### **Eckdaten**

**Wohnfläche** 135,8 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche** 339,0 m<sup>2</sup>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Ebk</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Fertigteile</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### Energieausweis



<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>11.04.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>145.49 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>12.04.2024</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</b>

### Objektbeschreibung



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Kirchtroisdorf, ein malerischer Stadtteil von Bedburg in Nordrhein-Westfalen, bietet Ihnen das Beste aus ländlicher Schönheit und moderner Lebensqualität. Diese idyllische Ortschaft ist nicht nur für ihre bezaubernde Landschaft bekannt, sondern auch für ihre gute Verkehrsanbindung.***

***Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.***

***Die Anbindung an die Autobahn ist für Pendler und Reisende von unschätzbarem Wert. Die A61 ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Köln, Düsseldorf und Aachen sowie zu den Niederlanden und Belgien.***

***Für diejenigen, die den öffentlichen Verkehr nutzen, bietet Kirchtroisdorf ebenfalls ausgezeichnete Möglichkeiten. Die Bushaltestellen sind gut erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden. Darüber hinaus befindet sich der Bahnhof Bedburg in kurzer Entfernung, von wo aus Sie bequem Zugverbindungen in alle Richtungen nutzen können.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



### **Objektbeschreibung**

**Schon von außen beeindruckt dieses stattliche Haus mit seiner außergewöhnlichen Anziehungskraft und einem starken Ausdruck in seiner architektonischen Gestaltung.**

**Ursprünglich im Jahr 1993 als Fertighaus des renommierten deutschen Herstellers "MASSA" erbaut, erweist sich dieses Einfamilienhaus als solide Immobilie. Der Hersteller, der auch heute noch aktiv ist, kann auf eine über 45-jährige Erfahrung im Bauwesen zurückblicken.**

**Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss präsentieren sich großzügig und durchflutet von natürlichem Licht. Beim Betreten empfängt Sie ein beeindruckender offener Galerie-Blick. Das offene Wohnzimmer bietet reichlich Platz für einen Essbereich und vermittelt zusammen mit der großzügigen Terrasse und dem Zugang zum Garten ein Gefühl der Willkommenskultur.**

**Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Abgerundet wird diese Ebene durch ein praktisches Gäste-WC und ein weiteres Zimmer zur Anliegerstraße, das sich ideal als Büro nutzen lässt.**

**Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei Schlafzimmer. Das neue und moderne Badezimmer verfügt über eine geräumige Dusche.**

**Im Untergeschoss bietet sich neben dem Keller auch ein Heiz- und Waschraum. Ein besonderes Highlight ist die große Kellerbar mit Zugang zum Garten, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- **freist. Einfamilienhaus mit Garage & Keller (Fertighaus mit Klinker-Fassade)**
- **ruhige und gemütliche Lage in Kirchtroisdorf**
- **Kindergärten und Grundschulen in unmittelbarer Nähe (5-10 Minuten m.d. Auto)**
- **solides Einfamilienhaus mit guter & klassischer Raumaufteilung**
- **angenehme Grundstücksgröße**
- **Garage direkt am Haus**
- **sep. Stellfläche für ein weiteres Auto**
- **separater Zugang zum Garten**
- **teilw. modernisiert**
- **neue Heizung & Warmwasserspeicher aus 2021 (GAS)**
- **Vollunterkellerung**
  
- **weitere Parkflächen direkt umliegend auf der Straße**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Überzeugen Sie sich selbst von diesem eindrucksvollen Objekt und vereinbaren einen Besichtigungstermin!***

***Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.***

***Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.***

***Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.***

***Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung und durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.***

***Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.***

***Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Plum Immobilien.***

***Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage:***

***[www.plumimmobilien.de](http://www.plumimmobilien.de)***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

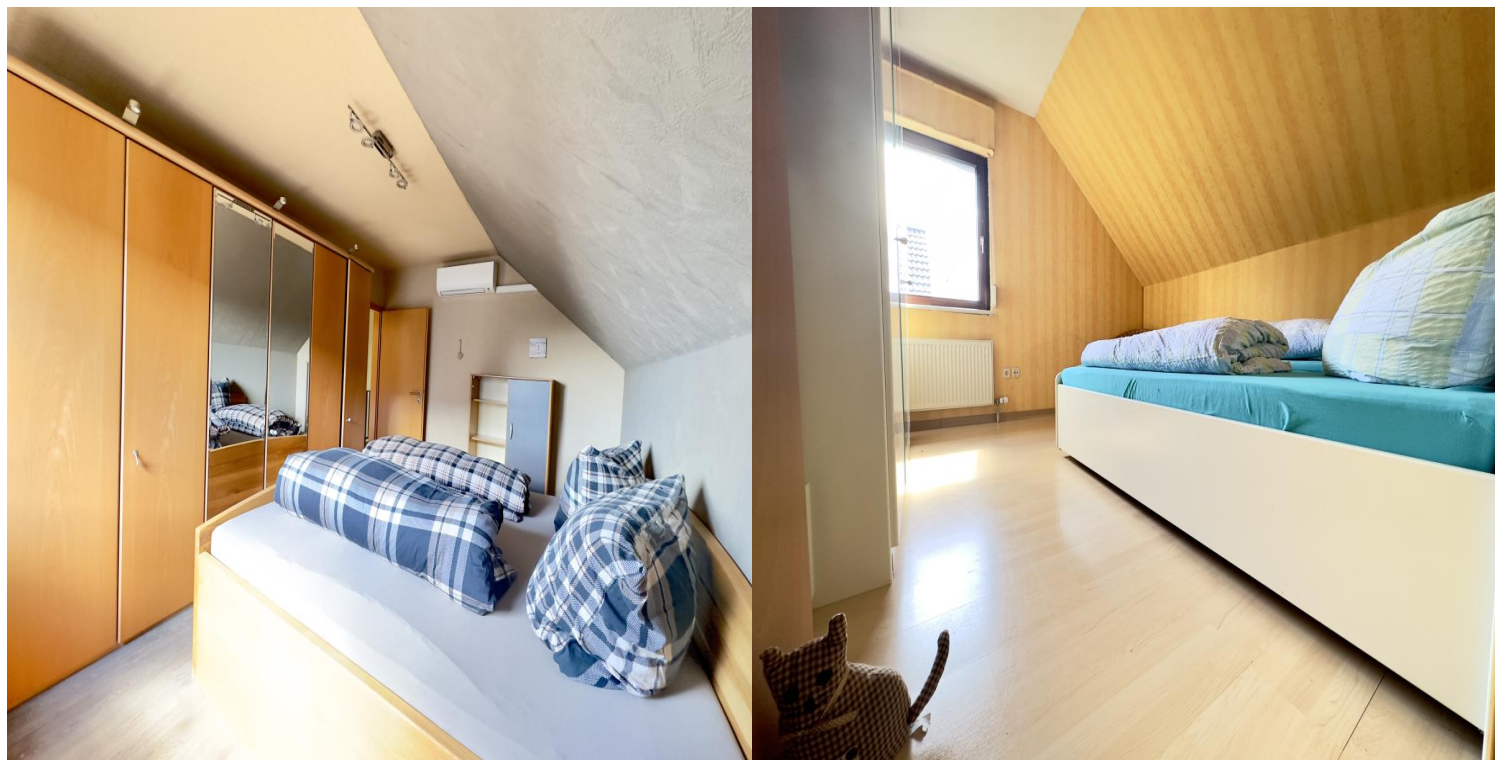
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

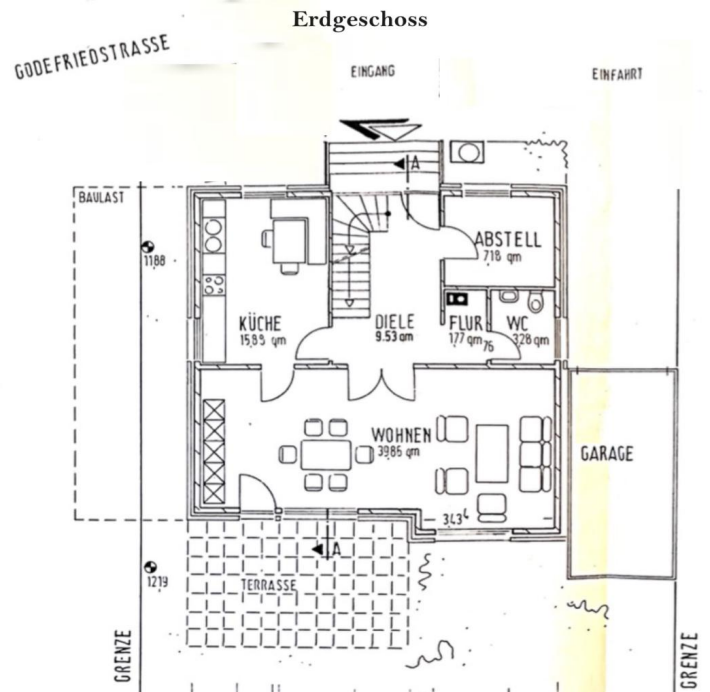
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

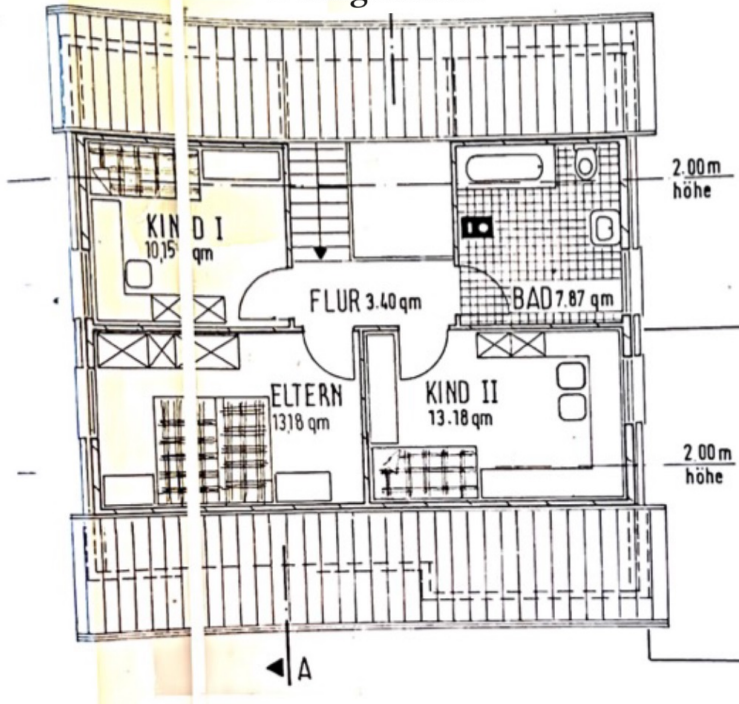
Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



Dachgeschoss



Kellergeschoss

