



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Traumhaus mit Einliegerwohnung –  
Stilvolle Architektur & moderne Technik  
in perfekter Harmonie**

**Objekt-Nr.:**

**20049-3586**

# Haus zum Kauf

in 50181 Bedburg





## Details

Einliegerwohnung vorhanden

Kamin

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**210 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Grundstück (ca.)

**1.363 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Schlafzimmer

**5**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2018**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Dieses exklusive, energieeffiziente Einfamilienhaus in moderner Holzständerbauweise erfüllt den KfW40+ Standard und setzt Maßstäbe in puncto Nachhaltigkeit und Lebensqualität. Auf einem weitläufigen Grundstück von 1363 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen nicht nur großzügigen Raum zur individuellen Gestaltung, sondern beeindruckt auch mit einer durchdachten Architektur und fortschrittlicher Haustechnik.

Mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von 210 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf das Haupthaus und eine komfortable Einliegerwohnung, lässt dieses Haus keine Wünsche offen.

Das Hauptgebäude mit 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich über zwei lichtdurchflutete Ebenen und begeistert durch offene, großzügige Raumkonzepte. Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Ein moderner Kamin sorgt für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus haben Sie Zugang zu einer großzügigen Terrasse, die mit einem atemberaubenden Fernblick beeindruckt. Die angrenzende, funktional gestaltete



Küche fügt sich harmonisch in den offenen Grundriss ein und bietet viel Raum für kulinarische Entfaltung. Ein praktisches Gäste-WC mit Dusche ergänzt das Erdgeschoss und bietet zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Raumangebot: Zwei helle Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für Spiel und Lernen. Ein zusätzliches Arbeitszimmer ermöglicht produktives Arbeiten im Homeoffice. Das großzügige Masterschlafzimmer ist mit einem Ankleidezimmer ausgestattet und bietet über einen praktischen Wäscheschacht zusätzliche Bequemlichkeit. Das moderne Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer separaten Dusche ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Die separate Einliegerwohnung mit 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Gäste- oder Familienbereich oder als eigenständiger Bereich zur Vermietung oder für ein Büro – die Unabhängigkeit wird durch den eigenen Eingang gewährleistet. Der offene Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zu einer privaten Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Die angrenzende Küche fügt sich ideal in den Raum ein. Das Badezimmer ist mit einer in den Boden eingelassenen Badewanne ausgestattet, die den Einstieg besonders komfortabel gestaltet.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint moderne Architektur, höchste Energieeffizienz und nachhaltige Technologien in perfekter Harmonie.

## **Ausstattung**

Energieeffizientes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in moderner Holzständerbauweise, das den KfW40+ Standard erfüllt. Mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit und hoher Lebensqualität bietet das Haus einen vollunterkellerten Bereich, der dank hochwertiger Abdichtung, Fußbodenheizung und moderner Lüftungsanlage Wohnraumqualitäten besitzt. Das großzügige Grundstück von 1363 m<sup>2</sup> eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Haupthaus:

158 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei lichtdurchflutete Ebenen.

Erdgeschoss:

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein moderner Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre und ist zugleich ein optisches Highlight. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer großzügigen Terrasse, die mit einem atemberaubenden Fernblick begeistert. Die angrenzende Küche ist funktional integriert und ermöglicht eine offene Raumgestaltung. Ein praktisches Gäste-WC mit Dusche rundet das Erdgeschoss ab.



### Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle, freundliche Kinderzimmer, die viel Platz zum Spielen und Lernen bieten. Ein Büro ermöglicht produktives Arbeiten von zu Hause aus. Das Masterschlafzimmer ist mit einem Ankleidezimmer ausgestattet und bietet durch einen Wäscheschacht eine besonders praktische Lösung für den Alltag. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche versehen und bietet hohen Komfort.

### Einliegerwohnung:

52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer.

Die komfortable, ebenerdige Einliegerwohnung bietet dank des eigenen Eingangs vollständige Unabhängigkeit und kann vollständig separat genutzt werden. Das Badezimmer ist mit einer in den Boden eingelassenen Badewanne ausgestattet, die den Einstieg erleichtert. Der offene Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zu einer privaten Terrasse, die zusätzlichen Raum zum Entspannen bietet. Die angrenzende Küche ist platzsparend und funktional gestaltet.

### Sonstiges:

- Kunststofffenster 3-fach Verglasung (Sicherheit RC2) mit elektrischen Alu Rollläden und Aufschiebeschutz
- Kellergeschoss mit vier flexibel nutzbaren Bereichen, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung
- Extrabreite Garage (9x6 m)
- Umweltfreundliche Luftwärmepumpe kombiniert mit Fußbodenheizung in allen Bereichen
- Moderne Be- und Entlüftungsanlage für optimales Raumklima
- Effiziente Photovoltaikanlage (10 kW) mit Speicher für nachhaltige Energienutzung
- Fortschrittliches Smarthome-System für höchsten Komfort und Sicherheit

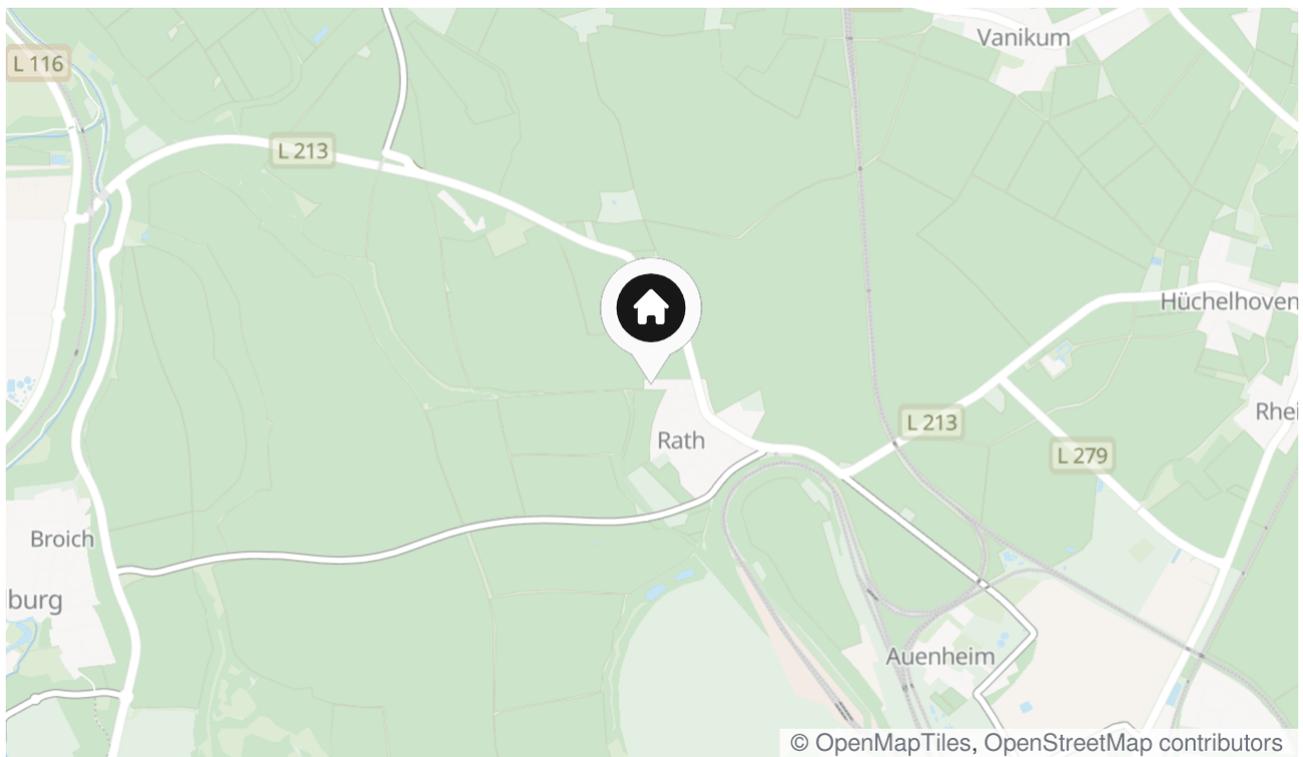
## Lage & Umgebung

50181 Bedburg

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Wohngegend in Bedburg, die besonders durch ihre kinderfreundliche Nachbarschaft besticht. Umgeben von sanften Feldern und weitläufigen Wiesen, bietet die Lage eine idyllische Atmosphäre, die den Charme einer ländlichen Oase versprüht. Gleichzeitig sind die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens nur einen Steinwurf entfernt.

Das Stadtzentrum von Bedburg ist nur 7 Kilometer entfernt, wodurch Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen schnell erreichbar sind. Pendler profitieren von der verkehrsgünstigen Anbindung an die Autobahn, die nur etwa 8 Kilometer entfernt ist und eine direkte Verbindung zu den großen Städten Köln und Düsseldorf sowie zur gesamten Metropolregion ermöglicht.

Die Umgebung zeichnet sich durch üppige Grünflächen und weitläufige Erholungsgebiete aus, die zu entspannten Spaziergängen, Fahrradtouren und anderen Freizeitaktivitäten in der Natur einladen. Hier genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Natur und zugleich die Nähe zur Stadt – die ideale Kombination für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**12,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Wesentlicher Energieträger  
**LUFTWP**

Gültig bis  
**09.04.2028**





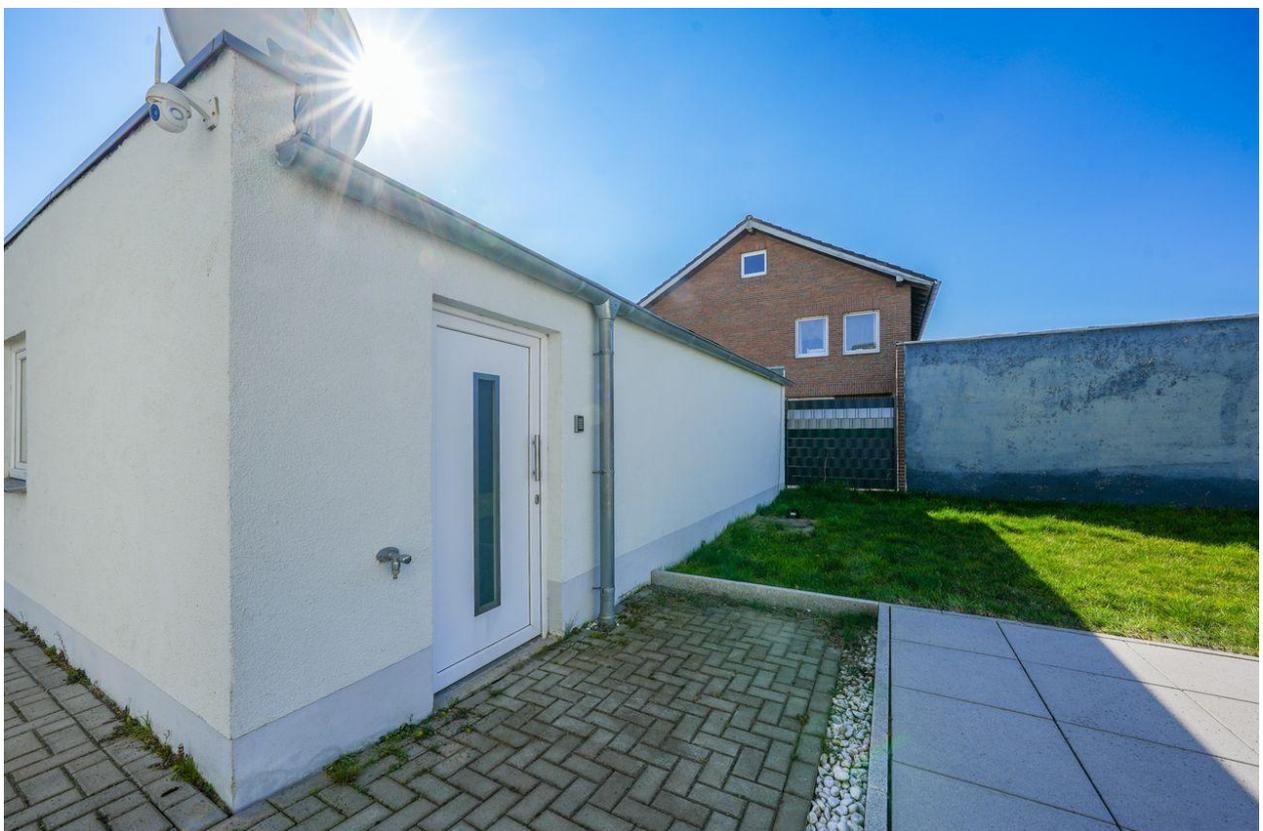
Rückansicht 1



Hausansicht



Extra breite Garage



Hintereingang Garage



Eingangsbereich Haupthaus



Gäste WC Haupthaus



Küche Haupthaus



Blick in den Wohn Essbereich



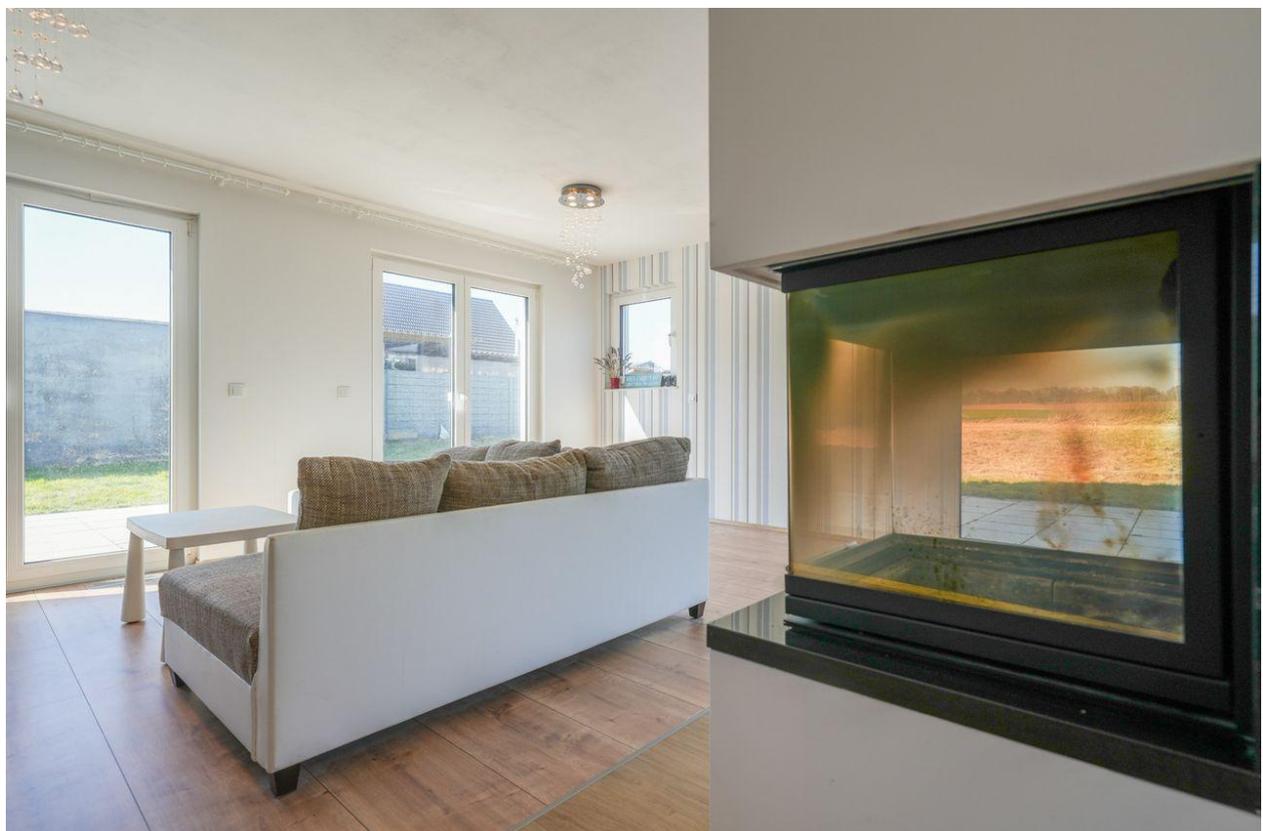
Essbereich



offener Wohn Essbereich



Wohnbereich



Detail



Gartenfläche



Rückansicht 2



Flur OG Haupthaus



Schlafzimmer mit Ankleide



Kinderzimmer 1



Badezimmer



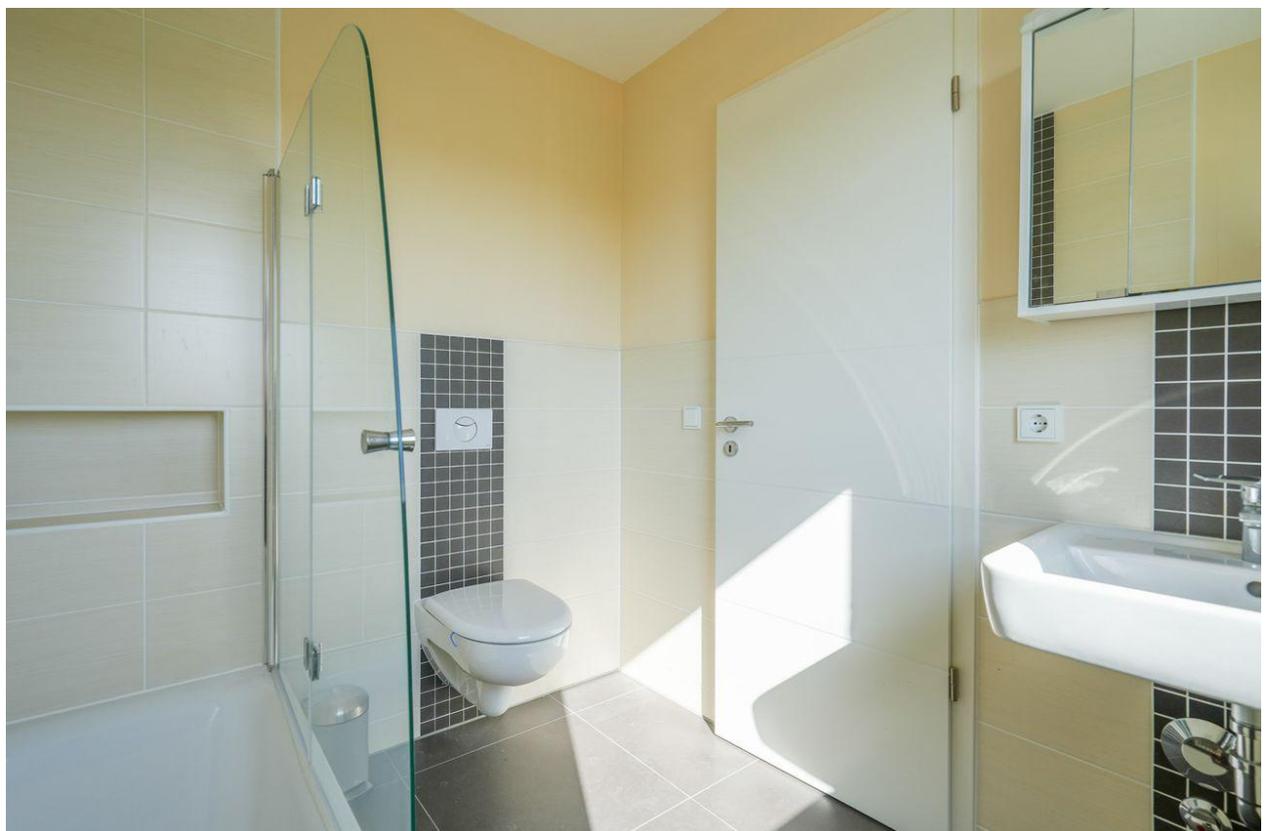
Büro



Kinderzimmer 2



Eingangsbereich Einliegerwohnung



Badezimmer Einliegerwohnung



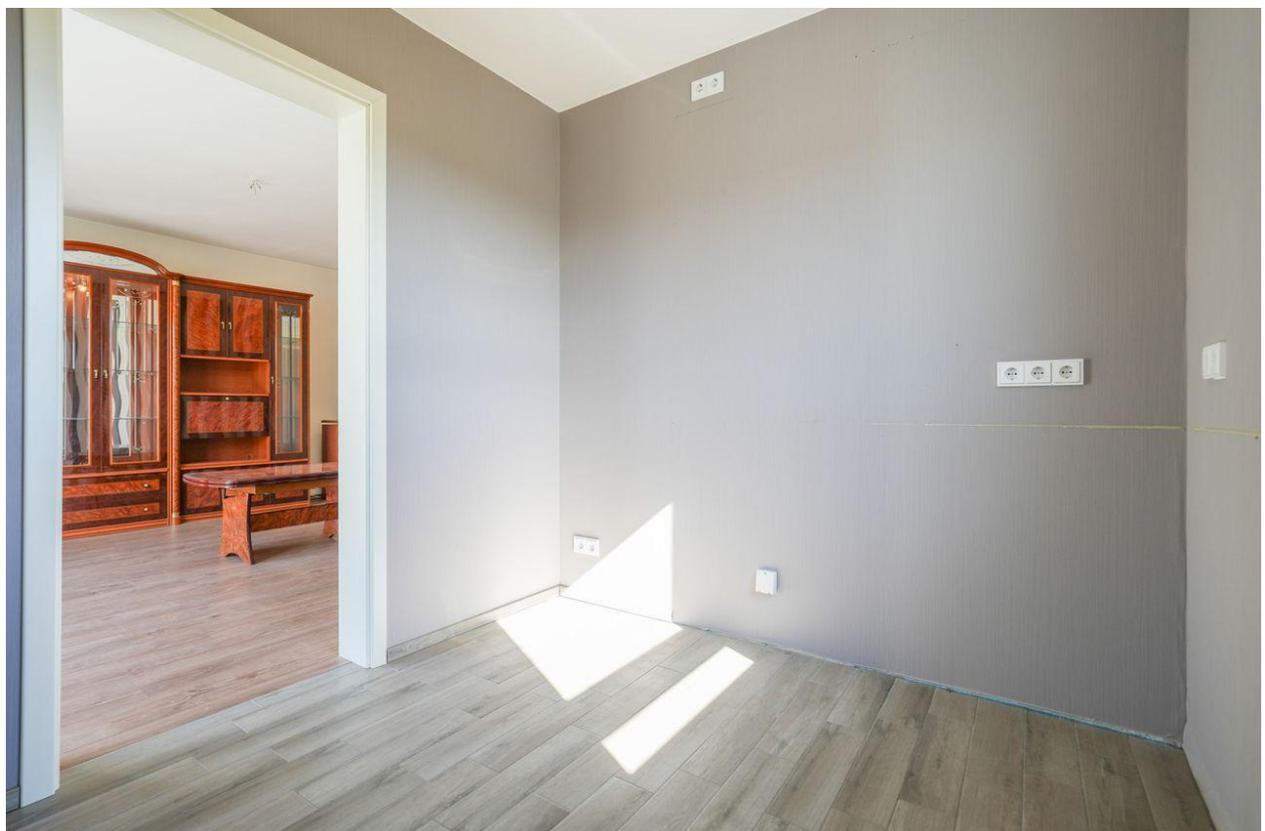
Schlafzimmer



Wohn Essbereich 1



Wohn Essbereich 2



Küche



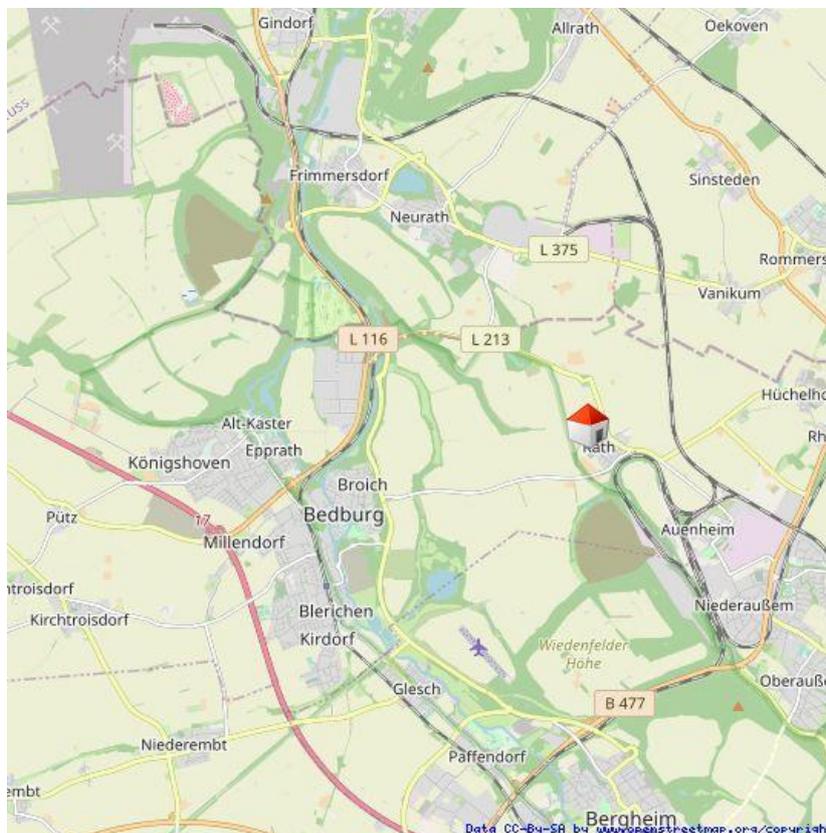
Erdgeschoss und Außenbereich



Obergeschoss



Kellergeschoss



Lageplan



## Kontakt

Wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: +49 170 65 85 20 5  
E-Mail: [d.silver@immofly.de](mailto:d.silver@immofly.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Danny Silver

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

