

# Mehrgenerationen oder ausgewählte Nachbarschaft und dennoch viel Privatsphäre!

51399 Burscheid, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MS 891



Wohnfläche ca.: **219,68 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **340,97 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis:  
**740.000 EUR**



## Mehrgenerationen oder ausgewählte Nachbarschaft und dennoch viel Privatsphäre!

Objekt ID	MS 891
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	51399 Burscheid
Wohneinheiten	2
Wohnfläche ca.	219,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	121,29 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	340,97 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	635 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Separate WC	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2001
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	4 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Keller, Separates WC, Stellplatz, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	740.000 EUR



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Burscheid Kleinösinghausen! Dieses moderne Doppelhaus vereint zeitgemäßes Design, Komfort und eine erstklassige Lage in Südausrichtung, um Ihnen und Ihrer Familie ein Eigenheim mit Vermietungsmöglichkeit oder z.B. ein gemeinsames Leben mit Freunden und ein einzigartiges Wohngefühl zu bieten.

Die äußere Fassade des Doppelhauses präsentiert sich in einer harmonischen Kombination aus zeitlosem Klinkerstein und großen, bodentiefen Fenstern. Dies verleiht dem Haus nicht nur eine ästhetische Note, sondern sorgt auch für eine optimale Nutzung des Tageslichts, was energieeffizient ist und gleichzeitig eine angenehme Atmosphäre im Inneren schafft.

Die jeweiligen Einheiten sind wie folgt aufgeteilt:

Doppelhaushälfte 1 - Hausnummer 5a auf 85,82m<sup>2</sup>:

Erdgeschoss

- Offene Küche beidseitig begehbar
- Lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer
- Gäste-WC
- Pflegeleichte Terrasse und Garten

Obergeschoss

- Zwei helle Schlafzimmer
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Kellergeschoss

- Waschküche
- Abstellraum
- Von beiden Haushälften begehbarer Hausanschlussraum

Doppelhaushälfte 2 - Hausnummer 5b auf 133,86m<sup>2</sup>:

Erdgeschoss

- geräumige Diele mit Garderobe
- offene Küche/Esszimmer beidseitig begehbar mit Anschluss an die Terrasse und den pflegeleichten Garten
- lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche

Obergeschoss

- Zwei helle Schlafzimmer
- Großzügiges Masterbad mit Dusche und Badewanne

Kellergeschoss

- Waschküche
- Büro (nicht in Wohnfläche enthalten)
- Gästezimmer/Kinderzimmer (nicht in Wohnfläche enthalten)
- Von beiden Haushälften begehbarer Hausanschlussraum

Jeder Einheit sind jeweils zwei Stellplätze zugeordnet.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine hervorragende Lage mit optimaler Anbindung an die umliegenden Städte und Naturerlebnisse.



Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Kombination aus zwei autarken Einfamilienhäusern im Rahmen einer persönlichen Besichtigung überzeugen. Hierfür steht Ihnen Herr Michael Sorgnit jederzeit gerne zur Verfügung.

Sie haben hier zusätzlich die Möglichkeit, ein Baugrundstück (Flurstück Nr. 957) direkt neben dem Haus zu erwerben. Sprechen Sie uns gerne auf das Exposé an.

## Ausstattung

- 2001 fertiggestellt - alle Gewerke aus 2001
- Fertighaus, gehobene Bauweise, hoch energieeffizient in Holzrahmenbauweise mit hinterlüftetem Klinkermauerwerk = KfW 60 = Niedrigenergiehaus
- Alle Zimmer (EG + OG) mit Fußbodenheizung ausgestattet
- Vollunterkellert; Keller voll wärmegeklämt (Heizungen in jedem-Raum)
- Zwei Räume im Keller stehen als Hobbyraum und/oder Büro zur Verfügung
- Dach geklämt
- Je eine Gasbrennwert-Heizung für jedes Haus - alles autark und voneinander getrennt

## Sonstiges

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 740.000€ zuzüglich der vom Käufer zu zahlenden Provision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer. Wir sind vom Eigentümer allein beauftragt, Verhandlungen mit Interessenten zu führen.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage bzw. Schadensersatzansprüche aus.



# Lage

Die Immobilie befindet sich idyllisch gelegen in einem reinen Wohngebiet in Burscheid - Kleinösinghausen. Mitten im Bergischen Land ist Burscheid von viel grünen Wäldern und schöner Natur umgeben und dennoch sehr günstig angebunden, so dass Städte wie Leverkusen, Köln, Düsseldorf, Wuppertal und Dortmund über die A1 schnell zu erreichen sind. Burscheid selbst ist von zahlreichen kleinen Dörfern und ländlichen Gebieten umgeben. Die Lage im Rheinisch-Bergischen-Kreis macht die Kleinstadt zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die in größeren Städten arbeiten, aber dennoch das ruhige Leben in einer ländlichen Umgebung schätzen.

Burscheid selbst hat eine lange Geschichte und ist von zahlreichen historischen Gebäuden und Sehenswürdigkeiten geprägt.

Einige Geschäfte, Supermärkte, eine Apotheke und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in ausreichender Anzahl vorhanden. Der Weg zum beliebten Panorama-Radweg Balkantrasse liegt mit dem Fahrrad nur zwei Minuten entfernt. Er verläuft auf der ca. 30 Kilometer langen ehemaligen Kursbuchstrecke 411 der Deutschen Bahn von Leverkusen-Opladen nach Remscheid–Lennepe.





Seitliche Hausansicht



5a, EG Diele



5a, EG Gäste-WC



5a, EG Küche



5a, EG Wohn-/Esszimmer





5a, OG Badezimmer



5a, OG Schlafzimmer



Hauseingang 5b



5b, EG Diele



5b, EG Küche/Essbereich



5b, EG Wohnzimmer





5b, EG Badezimmer



5b Ansicht Terrasse



5b, OG Schlafzimmer



5b, OG Masterbad



5b, OG Masterbad



5b OG Kinderzimmer





5b, Untergeschoss, Büro

