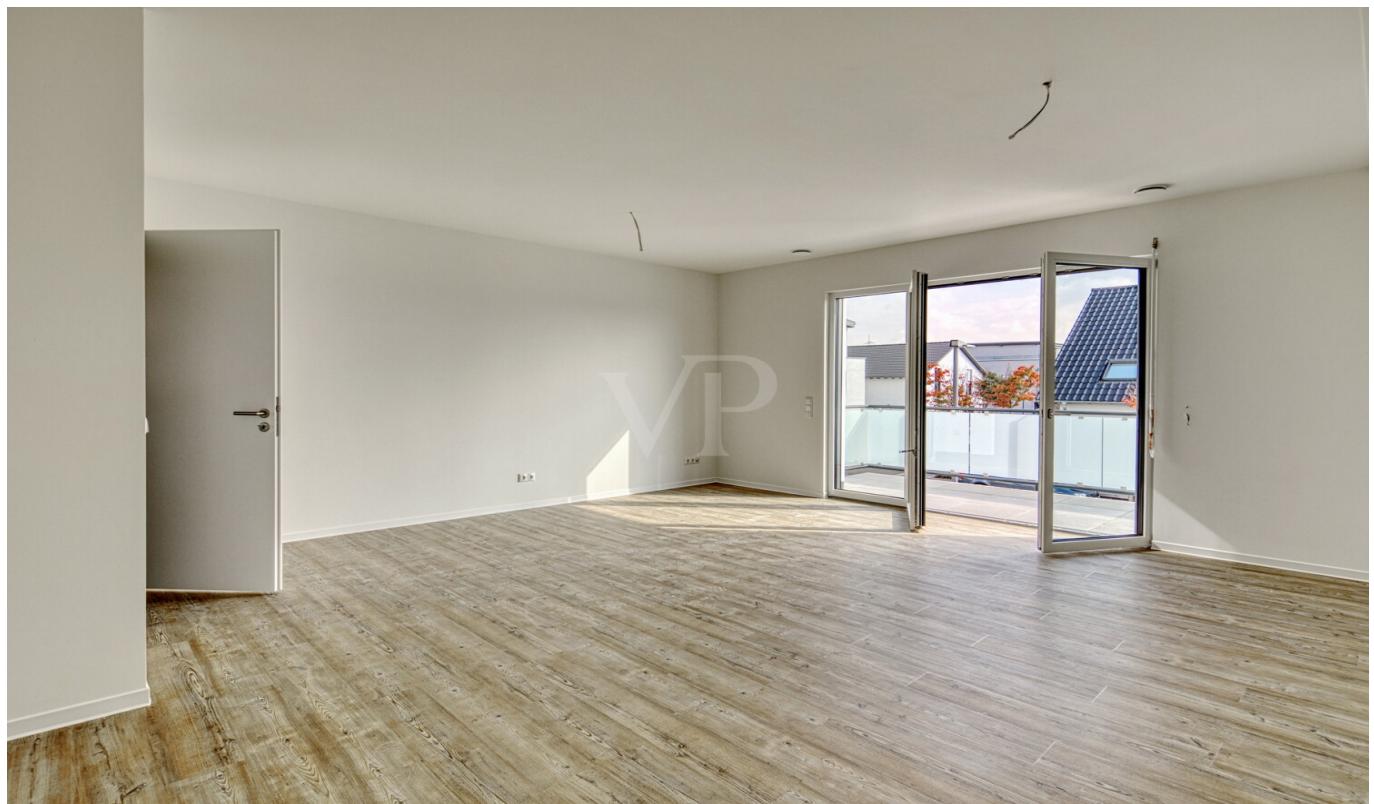


Niederzier

## Attraktive Neubau-Eigentumswohnung in bester Lage - VON POLL IMMOBILIEN

*Objektnummer: 25460021*



---

**KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

---

Objektnummer: 25460021 - 52382 Niederzier

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25460021 - 52382 Niederzier

## Auf einen Blick

Objektnummer	25460021	Kaufpreis	255.000 EUR
Wohnfläche	ca. 69,36 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2020	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25460021 - 52382 Niederzier

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	17.12.2033

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	17.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25460021 - 52382 Niederzier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460021 - 52382 Niederzier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460021 - 52382 Niederzier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460021 - 52382 Niederzier

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25460021 - 52382 Niederzier**

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen bietet Ihnen die Möglichkeit, direkt nach dem Erwerb einzuziehen und sich in einem modern gestalteten Zuhause wohlzufühlen.

Die barrierefreie Eigentumswohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen oder Paare, die modernes Wohnen in einer lebendigen Umgebung schätzen.

Der Erstbezug garantiert ein makelloses Wohnerlebnis in einer zentralen Lage, die sowohl eine hervorragende Infrastruktur als auch eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten verspricht.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zum Süd-Balkon. Hier profitieren Sie von einer optimalen Lichtausbeute und genießen zahlreiche Sonnenstunden.

Das helle Schlafzimmer mit großer Fensterfläche bietet ausreichend Raum zur individuellen Gestaltung. Für einen entspannten Start in den Tag sorgt das geschmackvoll geflieste Badezimmer mit barrierefreier Dusche, das durch hochwertige Fliesen ebenfalls in Diele und Abstellraum ergänzt wird. Der Abstellraum in der Wohnung ermöglicht praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Der Keller-Ersatzraum vor dem Haus bietet zusätzlichen Stauraum, ideal für Gegenstände, die Sie nicht täglich benötigen. Der barrierefreie Zugang wird durch einen Aufzug gewährleistet, der Ihnen den Transport von Einkäufen und das Erreichen der Wohnung im 1. OG besonders bequem macht.

Ein privater Stellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen und Ihren neuen Lebensraum kennenzulernen.

Objektnummer: 25460021 - 52382 Niederzier

## Ausstattung und Details

- Große Fensterflächen im Wohnbereich und im Schlafzimmer
  - Fenster mit elektrischen Raffstores
  - Vliestapete weiß gestrichen
  - Vinylparkettboden im Wohnbereich und Schlafzimmer
  - Fliesenbelag im Bad, Diele und HWR
  - Fußbodenheizung
  - Wärmepumpe
  - Balkon mit modernem Glasgelände
  - Barrierefreie Dusche
- mit Glasabtrennung (wird noch angebracht)
- Spiegel - 2 Handtuchhalter sowie 1 Handtuchstange
  - Handtuchheizkörper weiß
  - Schalterprogramm von Busch Jaeger weiß
  - Aufzug
  - Keller-Ersatzraum vor dem Haus
  - Außenstellplatz

**Objektnummer: 25460021 - 52382 Niederzier**

## Alles zum Standort

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Geschäften, Cafés, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Lebens profitieren Sie hier von kurzen Wegen und vielseitigen Möglichkeiten. Das zentrale Umfeld ermöglicht Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Verkehrsknotenpunkte.

Angrenzende Städte und Gemeinden sind im Nordwesten die Stadt Jülich, im Norden die Gemeinde Titz, im Nordosten die Stadt Elsdorf (Rhein-Erft-Kreis), im Südosten die Gemeinde Merzenich, im Süden die Stadt Düren und im Westen die Gemeinde Inden.

Objektnummer: 25460021 - 52382 Niederzier

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 17.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL  
REAL ESTATE

Objektnummer: 25460021 - 52382 Niederzier

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen  
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)