

Nörvenich

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Wintergarten in ruhiger Lage

Objektnummer: 25460025P



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 646 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

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

Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## Auf einen Blick

Objektnummer	25460025P	Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1974	Bauweise	Massiv
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	141.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.12.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1974



Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## Die Immobilie





Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

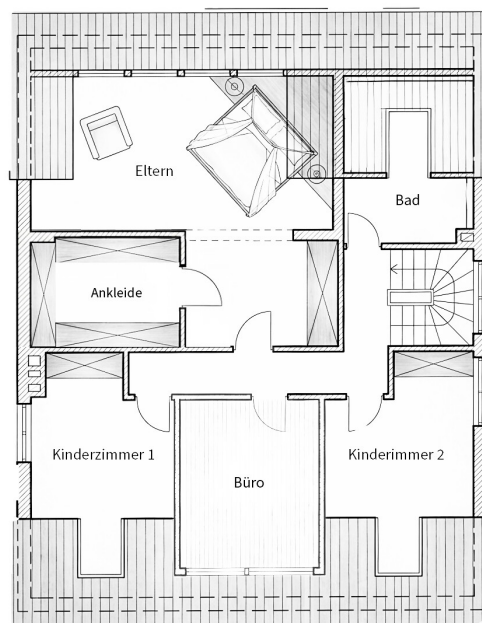
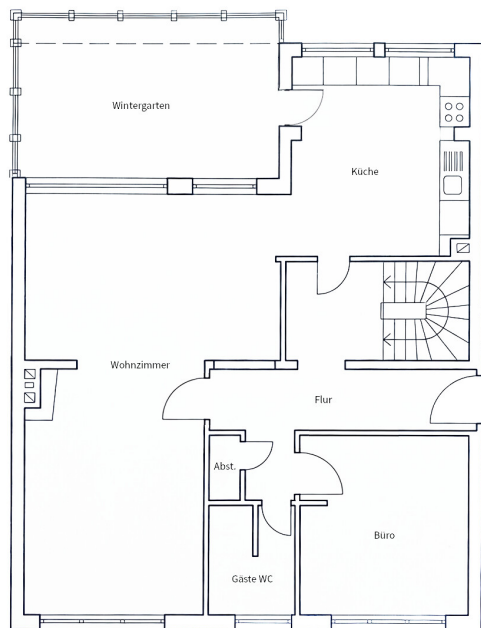
## Die Immobilie





Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde 1974 erbaut und im Jahre 1999 - 2000 erweitert. Die Immobilie präsentiert sich auf einem ca. 646 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von etwa 185 m<sup>2</sup> ausreichend Raum für individuelle Wohnwünsche.

Das freistehende Haus wurde laufend modernisiert, unter anderem im Jahr 2001 mit einer neuen Heizung sowie aktuell im Jahr 2024 mit einer Holzterrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Ein ansprechendes Zuhause ideal für Familien, die Wert auf ausreichend Platz und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Das Haus umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter vier komfortable Schlafzimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer, lichtdurchfluteter Wohnbereich, der durch den offenen Küchenbereich modern und einladend wirkt. Der gemütliche Wohnbereich mit Kamin sorgt an kühleren Tagen für behagliche Stunden und verleiht dem Raum eine angenehme Atmosphäre. Direkt angrenzend zum Wohnbereich liegt der großzügige Wintergarten, der dank seiner großen Fensterflächen viel Tageslicht einlässt und einen direkten Zugang zum weitläufigen Garten bietet. Hier entstehen vielseitige Möglichkeiten zur Nutzung – ob als Rückzugsort für entspannte Momente oder als Treffpunkt für die Familie.

Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Der praktische kleine Abstellraum eignet sich optimal als Garderobe oder um diverse Alltagsgegenstände unterzubringen. Ein Gästebad mit Dusche steht im Erdgeschoss ebenfalls zur Verfügung und sorgt für Komfort, insbesondere beim Empfang von Besuchern.

Im Obergeschoss befinden sich drei mögliche Kinderzimmer, die sich flexibel nach den Bedürfnissen der Familie gestalten lassen. Das große, helle Elternschlafzimmer mit separater Ankleide bietet viel Platz für individuelle Gestaltung und Stauraum. Das geräumige Familienbad ist mit Dusche und Wanne ausgestattet. Schöne Dachgauben verleihen den Räumen im Obergeschoss einen besonderen Charakter und sorgen für zusätzliche Lichtverhältnisse.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet somit vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung als Stauraum, Hauswirtschafts- oder Hobbyräume. Eine Garage mit direktem Zugang zum Garten sorgt für bequemes Parken und praktische Erreichbarkeit. Ein zusätzlicher

Eingang in den Garten links vom Haus, ermöglicht Flexibilität in der Nutzung des Außenbereichs.

Die ruhige Wohnlage schafft ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Familienhauses. Kontaktadresse: 0171/6290084



Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## Ausstattung und Details

- Große Fensterflächen mit Rollläden, teilweise elektrisch
- Dachgauben
- Bad mit Dusche und Wanne sowie Fußbodenheizung
- Elternschlafzimmer mit Ankleide
- Wintergarten
- Kamin
- Garage

Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage von Nörvenich.

Die Gemeinde Nörvenich, zwischen Düren und Erfstadt gelegen, verbindet naturbewusstes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung an Köln, Aachen und Düsseldorf.

Hier findet sich eine hervorragende Infrastruktur mit einem umfangreichen Angebot an Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Hierzu gehören unter anderem: vier Supermärkte/Discounter, mehrere Ärzte, Zahnärzte, eine Apotheke, eine hoch moderne und gut ausgestattete Grundschule mit Offener Ganztagschule, vier Kindertagesstätten.

Die Autobahn A4, in 10 Minuten zu erreichen, stellt die Verbindung nach Aachen, Kerpen-Köln als auch Düsseldorf her. Die Bahnanschlüsse nach Aachen und Köln sind 5 Autominuten, der Flughafen Köln/Bonn 30 Minuten und der Flughafen Düsseldorf 45 Minuten entfernt. Köln.

Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 141.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25460025P - 52388 Nörvenich

## 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)