Nörvenich

First-Class Einfamilienhaus Erstbezug

Property ID: 25460013B

PURCHASE PRICE: 880.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 220 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 650 m^2

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

At a glance

Property ID	25460013B
Living Space	ca. 220 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2024
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	880.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	11.08.2034
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	18.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

The property

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

The property

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

The property

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

The property

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

The property

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

A first impression

In einem Neubaugebiet befindet sich die erst kürzlich fertiggestellte moderne Immobilie. Der eindrucksvolle Neubau mit einer Wohnfläche von ca. 215 qm erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wahl der Bodenbelege sowie die Gestaltung der Küche liegt noch in Ihren Händen. Ihre Ideen zur Gartengestaltung können Sie ebenfalls verwirklichen. Die beigefügten, computergestützen Bilder, bieten Ihnen eine Orientierung wie die Räume ausgestattet werden können. In diesem wunderschönen Haus gibt es ausreichend Platz für eine Familie und Gäste. Wohnen und Arbeiten ist hier möglich. Dank der perfekten Ausrichtung und der großen Fensterfronten zum Garten ist das moderne Einfamilienhaus von früh bis spät lichtdurchflutet. Großzügigkeit und Helligkeit ist in dieser Immobilie Trumpf. Ein eindrucksvoller Eingangsbereich mit offenem Treppenhaus führt in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Küchenbereich. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gästebad mit Gästezimmer oder Home Office sowie Garderobe und der HWR mit direktem Zugang in die Doppelgarage. Auf der ersten Etage befindet sich das Masterschlafzimmer mit großer Ankleide und Bad en Suite. Ein weiteres großes Schlafzimmer mit Duschbad liegt ebenso auf der ersten Etage. Eine Teilung zur Gewinnung von zwei Kinderzimmern ist realisierbar. Diesen Bereich kann man auch als Apartment nutzen. Es besteht die Möglichkeit von Außen das mögliche Apartment über eine noch nicht, vorhandene Treppe zu erreichen. Von beiden Schlafzimmern gelangt man auf den weitläufigen Balkon. Dank der Nähe zu Köln und den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe verspricht diese Immobilie im VICUS QUARTIER absolute Lebensqualität. Überzeugen Sie sich selber und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Kontaktadresse: 0171/6290084

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

Details of amenities

- Energieeffizientes Massivhaus mit Porotonstein
- Moderne, pflegeleichte Kunstofffenster
- 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- Haustüre mit Edelstahl-Stoßgriff
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Warmwasserspeicher für das Brauchwasser
- Fußbodenheizung
- Innentüren des Herstellers Herholt in weiß
- Alle drei Bäder mit Tageslicht
- Familienbad mit Wanne und Wellnessdusche
- Kinderbad auch mit Wellnessdusche
- Gästebereich mit Dusche
- Sanitärkeramik von Villeroy & Boch in weiß
- Armaturen der Marke Grohe
- Doppelgarage mit Sektionaltor

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

All about the location

Das neue Wohnquartier in Nörvenich bietet für Familien stadtnahes Wohnen im eigenen Einfamilienhaus. 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 Ganztagsschule, 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.

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 18.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25460013B - 52388 Nörvenich

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aachen
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com