

Nörvenich

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Property ID: 264600251



PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 209 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 646 m²

Property ID: 26460025I - 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: 26460025I - 52388 Nörvenich

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------|---------------------|---|
| Property ID | 26460025I | Purchase Price | 445.000 EUR |
| Living Space | ca. 209 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Gabled roof | | |
| Rooms | 6 | | |
| Bedrooms | 5 | | |
| Bathrooms | 2 | Construction method | Solid |
| Year of construction | 1974 | Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace |
| Type of parking | 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage | | |

Property ID: 26460025I - 52388 Nörvenich

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Oil | Final Energy Demand | 141.10 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 17.12.2035 | Energy efficiency class | E |
| Power Source | Oil | Year of construction according to energy certificate | 1974 |

Property ID: 26460025I - 52388 Nörvenich

The property



Property ID: 26460025I - 52388 Nörvenich

The property



Property ID: 26460025I - 52388 Nörvenich

The property



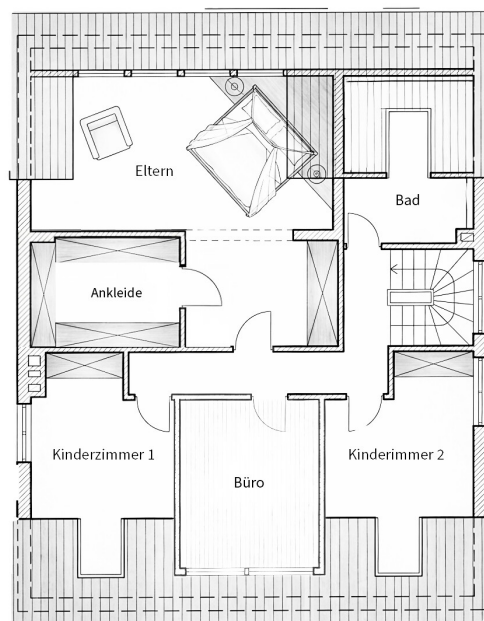
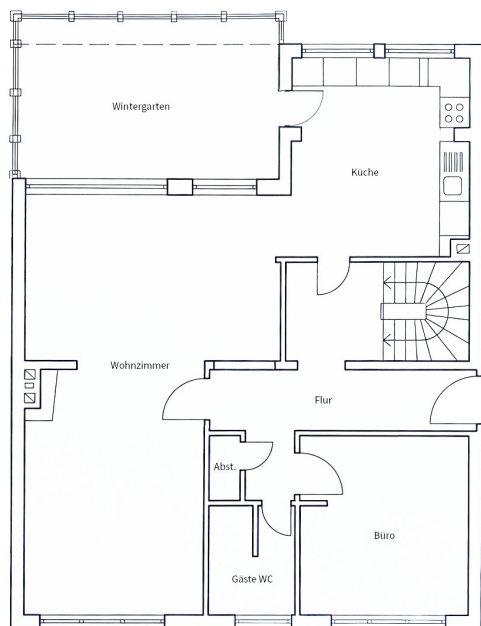
Property ID: 26460025I - 52388 Nörvenich

The property



Property ID: 26460025I - 52388 Nörvenich

The property



Property ID: 26460025I - 52388 Nörvenich

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde 1974 erbaut und im Jahre 1999 - 2000 erweitert. Die Immobilie präsentiert sich auf einem ca. 646 m² großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von etwa 210m² 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

Property ID: 26460025I - 52388 Nörvenich

Details of amenities

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

Property ID: 26460025I - 52388 Nörvenich

All about the location

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.

Property ID: 26460025I - 52388 Nörvenich

Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 26460025I - 52388 Nörvenich

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com