

Nörvenich

Schönes Zuhause mit Wintergarten und großem Garten

Número de propiedad: 26460025H



**PRECIO DE COMPRA: 445.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 646 m²**

Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

De un vistazo

Número de propiedad	26460025H
Superficie habitable	ca. 210 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	445.500 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea

Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	141.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	17.12.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

La propiedad



Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

La propiedad



Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

La propiedad



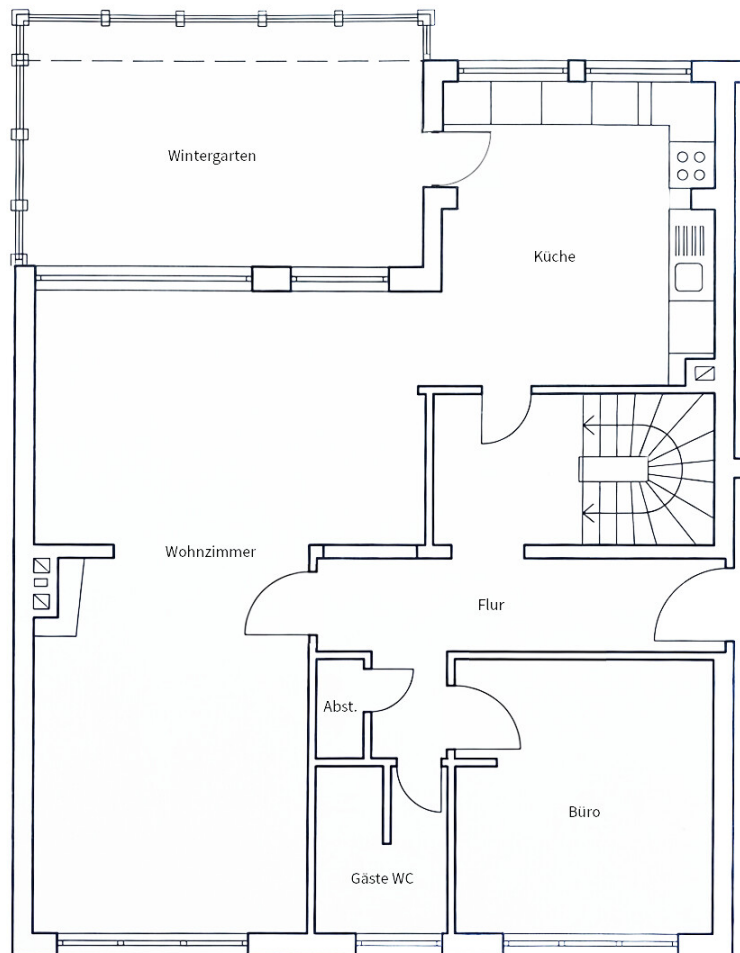
Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

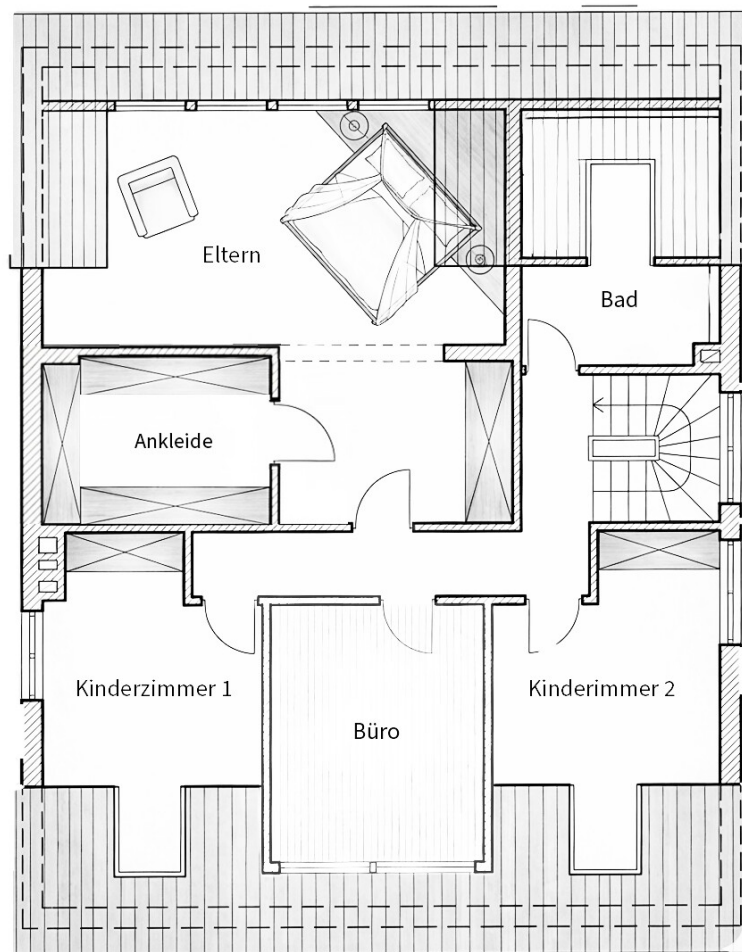
La propiedad



Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

Una primera impresión

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.

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

Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26460025H - 52388 Nörvenich

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com