

Nörvenich

Schönes Zuhause mit Wintergarten und großem Garten

CODE DU BIEN: 26460025H



PRIX D'ACHAT: 445.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 646 m²

CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26460025H	Prix d'achat	445.500 EUR
Surface habitable	ca. 210 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée
Salles de bains	2		
Année de construction	1974		
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	141.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

La propriété



CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

La propriété



CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

La propriété



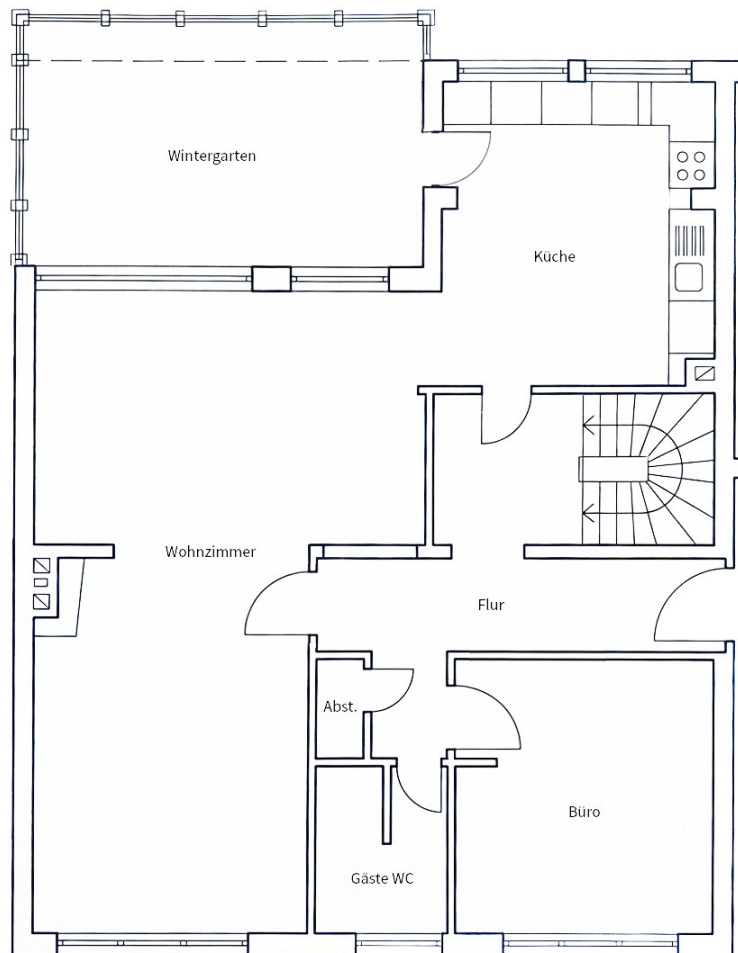
CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

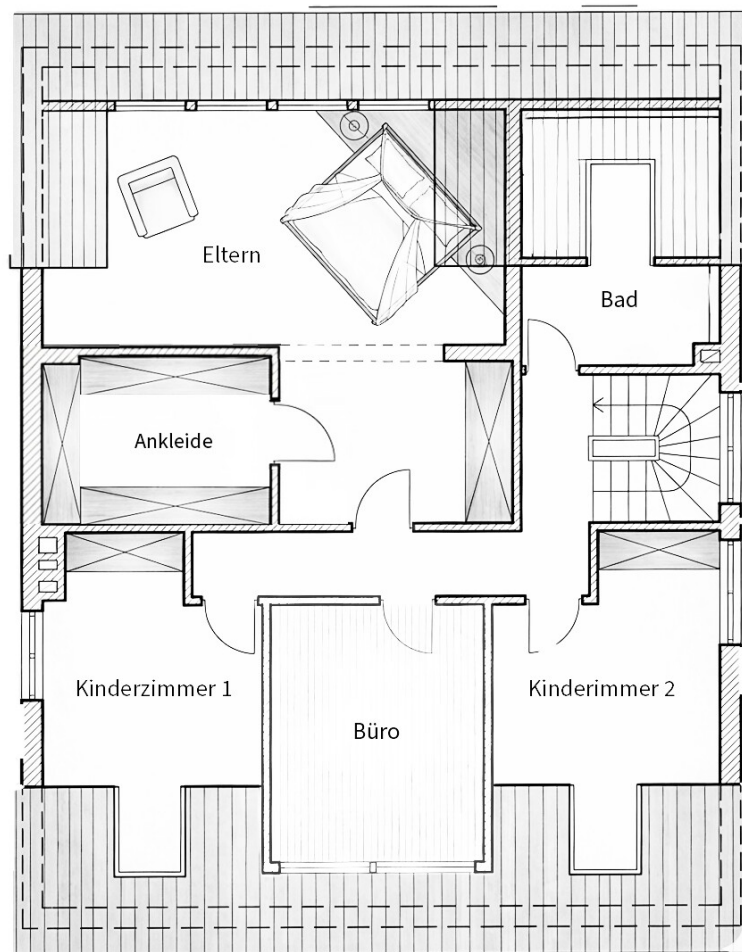
La propriété



CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

Une première 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.

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

CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26460025H - 52388 Nörvenich

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com