



Objektnummer 124

Nörvenich - Großzügig & Modern – Maisonettewohnung im Hauscharakter mit Garagen und Stellplätzen in Nörvenich

Eckdaten

Kaufpreis	379.000,00 €
Baujahr	1977
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2013



Ausstattungskategorie

Bad

Küche

Bodenart

Kamin

Befeuerung

Stellplatzart

Ausrichtung Balkon/ Terrasse

Kabel/SAT TV

Unterkellert

Dachform

Bauweise

Gäste-WC

Gehoben

Dusche, Fenster

Einbauküche

Fliesen, Laminat

Gas

Garage, Außenstellplatz

Süd

Keller

Satteldach

Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

21.10.2035

206.50

GAS

G

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung



Lage

Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Nörvenich, einer gefragten Gemeinde im Kreis Düren, die eine ruhige Wohnlage mit guter regionaler Anbindung verbindet. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen, familienfreundlichen Wohnatmosphäre sowie einer gewachsenen Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in gut erreichbarer Nähe.

Düren und Kerpen sind etwa 10 km entfernt und bieten zusätzliche Versorgungs-, Freizeit- und Dienstleistungsangebote. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ebenfalls vorteilhaft: Die nächste Autobahn erreichen Sie nach rund 11 km, wodurch umliegende Städte und Arbeitsstandorte bequem erreichbar sind.

Nörvenich überzeugt zudem durch seine naturnahe Umgebung mit Feldern, Grünflächen, die in 2025 neu angelegte Neffelbachaue und vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Alltag. Damit eignet sich die Lage besonders für Familien, Berufspendler und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit schätzen.



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Maisonettewohnung in Nörvenich überzeugt durch den einmaligen Hauscharakter mit großzügigem Raumangebot, einer gehobenen Ausstattung und einem wohnlichen Ambiente auf zwei Etagen. Mit ca. 155 m² Wohnfläche, 4 Zimmern, 3 Schlafzimmern und 2 Badezimmern bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Das im Jahr 1977 in massiver Bauweise errichtete Objekt, überwiegend mit gebranntem Klinker versehen, präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2013 vollständig modernisiert. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Helle Wohnbereiche, gepflegte Bodenbeläge aus Laminat, Fliesen und Vinylboden sowie die ansprechende Ausstattung unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der Kamin, der dem Wohnbereich eine gemütliche Atmosphäre verleiht. Die vorhandene Einbauküche der Marke Mondo aus 2022, mit Granitarbeitsplatte und Kochfeld der Marke Bora fügt sich funktional in das Raumkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für den täglichen Komfort. Ergänzt wird das Angebot durch zwei gehobene Badezimmer mit Tageslicht sowie ein zusätzliches Gäste-WC im Keller.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon, mit elektr. Markise aus 2023 lädt zum Entspannen ein und bietet einen angenehmen Platz im Freien. Die Immobilie ist unterkellert und bietet neben der großzügigen Wohnfläche eine Nutzfläche von ca. 108 m² für zusätzliche Stau- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in Nörvenich, einer beliebten Gemeinde mit guter Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen



Ausstattung

- **Maisonettewohnung**
- **4 Zimmer**
- **offene Küche (Mondo, 2022)**
- **Schranksystem (Nolte, 2022)**
- **gehobene Bäder mit Fenster**
- **Dusche, freistehender Wanne**
- **Kamin**
- **Laminatboden**
- **Fliesenboden**
- **Vinylboden**
- **Kabel-/Sat-TV**
- **Balkon mit Markise**
- **2 Garagen**
- **Stellplätze im Freien**
- **Keller**
- **Gasheizung**

Sonstiges

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 206.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist G.**

2 Einheiten

Hausgeld: 125,00 €

Rücklage: 8.000,00 €



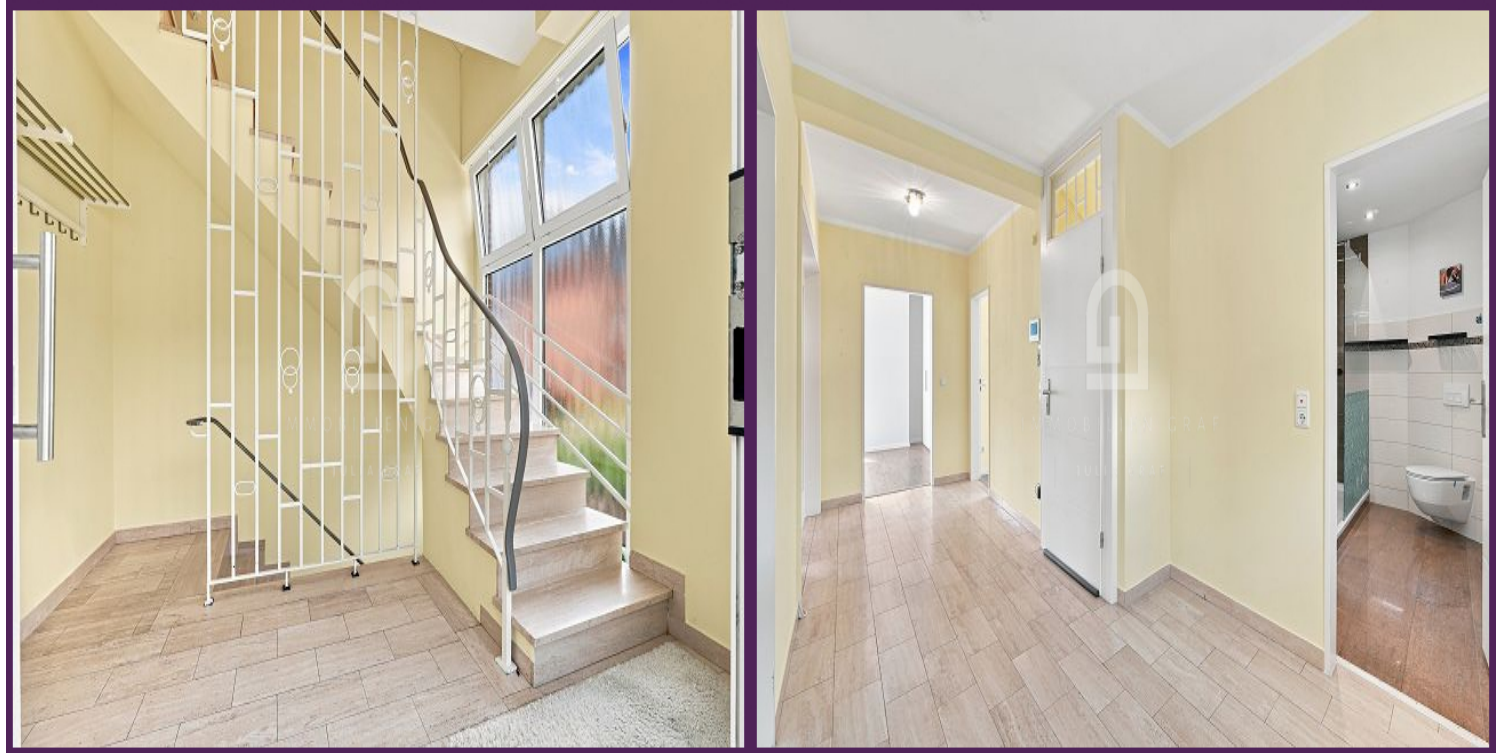
IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de









IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

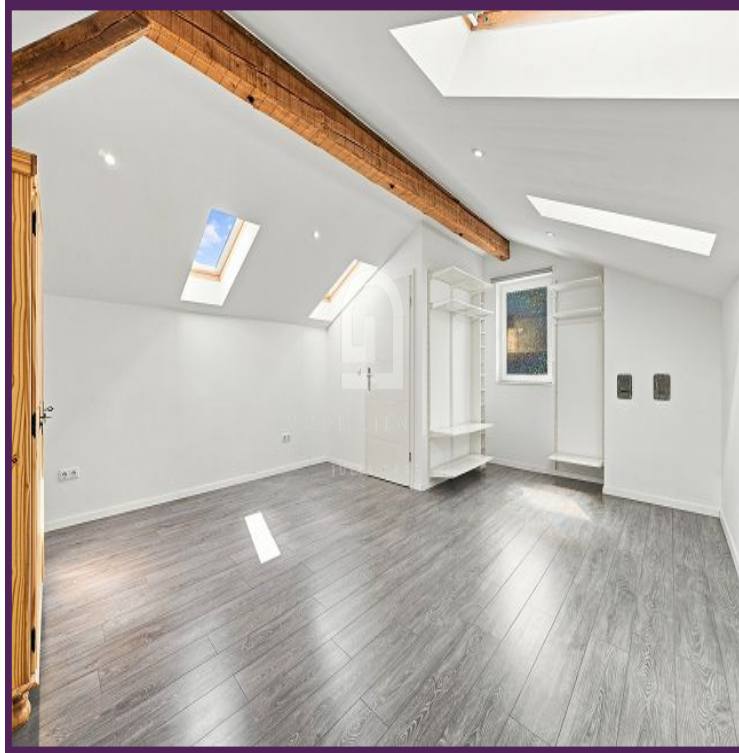
Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de











IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de

