

Nörvenich-Wissersheim! Top-gepflegte 3- Zimmer Eigentumswohnung mit gelungener Aufteilung und Großloggia in familienfreundlichem Wohnhaus! (CA 4620)



Ihr Ansprechpartner
Charlotte van As

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	165.000,- €	Miete*	
Baujahr	1969	Nebenkosten	
Wohnfläche	70 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

Nörvenich-Wissersheim! Top-gepflegte 3- Zimmer Eigentumswohnung mit gelungener Aufteilung und Großloggia in familienfreundlichem Wohnhaus!

Immobilie im Überblick Sehr gut gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit gelungener, großzügiger Aufteilung und einer Sonnenloggia im ersten Obergeschoss eines 16-Parteien-Hauses in zentraler, begehrter Wohnlage von Nörvenich-Wissersheim!

Baujahr: 1969

Das Mehrfamilienhaus liegt sehr ruhig in einer Sackgasse.

ca. 70 m² Wohnfläche, verteilen sich auf:

Wohnzimmer, Essbereich, Diele, Küche, 2 Schlafräume, Badezimmer und Loggia.

+ eigener separater Kellerraum

+ Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung

BESCHREIBUNG

Die angebotene 3-Zimmer Eigentumswohnung liegt im ersten Obergeschoss eines 1969 solide erbauten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Die Elektrik und die Wasserleitungen wurden vollständig erneuert.

Die Wohnung selbst überzeugt vor allem durch eine gelungene Raumaufteilung und große Fensterflächen, die der Wohnung einen lichten, freundlichen Charakter verleihen.

Nach Betreten der Wohnung finden Sie sich zunächst in der üppigen Diele wieder. Diese ist erstaunlich geräumig und bietet sehr viel Nutz- und Staufläche.

Der Wohn-/Essbereich präsentiert sich durch viele Fenster und nicht zuletzt durch die Balkontür ausgesprochen hell und strahlt somit einen angenehmen Wohncharakter aus.

Der Zuschnitt des Raumes erlaubt zudem eine gelungene optische Gliederung von Wohn-/ und Essbereich und bietet viele individuelle Möblierungsmöglichkeiten.

Ein heller Fliesenboden, welcher auch in den beiden Schlafräumen verlegt wurde, gibt ein modernes und stimmiges Bild ab.

Von hier aus geht es auch auf den großen, überdachten Balkon.

Bei optimaler Süd-Ost-Sonnenausrichtung findet eine gemütliche Sitzgruppe und bei Bedarf sogar eine Sonnenliege bequem ihren Platz.

Genießen Sie dieses lauschige Plätzchen an lauen Sommerabenden ebenso auch ganzjährig durch seine geschützte Bauweise.

Zurück in der Wohnung erreichen Sie rechterhand das Badezimmer der Wohnung;

Das Badezimmer ist zentral in den Grundriss eingefügt und präsentiert sich mit modernen weißen Fliesen. Ein großer Waschtisch, Badewanne, Dusche und ein Hänge-WC beschreiben die Ausstattung.

Die Küche der Wohnung ist einheitlich mit einem modernen, grauen Fliesenboden versehen.

Diese bietet viel Stau- und Arbeitsfläche und zudem genügend Platz für einen gemütlichen Frühstückstisch.

Dem Flur weiter folgend zeigen sich rechterhand die beiden geräumigen Schlafzimmer. Beide bieten reichlich Bett und Schrankstellfläche.

Große Fenster sorgen für die richtige Belichtung und Belüftung!

Abgerundet wird das Wohnungsangebot durch einen eigenen Kellerraum im Untergeschoss der Immobilie sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche.

Fazit

Da diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung solide und seit 2018 störungsfrei vermietet ist und die Mieter den Wunsch geäußert haben, auch weiterhin dort wohnen zu bleiben, richtet sich das Angebot in erster Linie an Kapitalanleger.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern!

Fenster weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit elektrischen Rollläden

Lage

Das Haus liegt in Nörvenich - Wissersheim. Durch die gewachsene Wohnlage Nörvenichs befinden sich Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten direkt vor Ort. Zu den umliegenden Orten fahren Busse wahlweise nach Düren, Zülpich oder Lechenich. Nach Köln fährt man ca. 25 Minuten mit dem Auto. In der Kreisstadt Düren und in Erftstadt-Liblar besteht Bundesbahn- und S-Bahnanschluss. Ein S-Bahnanschluss nach Kerpen-Buir ist praktisch auch mit dem Bus zu erreichen. Ein weiterer S-Bahn Anschluss befindet sich in Merzenich (ca. 15 Minuten mit dem Auto entfernt).

Hausgeld

Das aktuelle Hausgeld beträgt ca. 226 € monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Mietsituation

Die Wohnung ist seit März 2018 stabil vermietet!
Letzte Erhöhung: Januar 2024

Kaltmiete: 460 Euro, Nebenkosten: 160 Euro

Heizung und Energieausweis

Energieträger: Öl

Baujahr Anlagentechnik: 2003

dezentrale Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch:

117,0 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: D

Gültig bis: 23.10.2028

Ihre Ansprechpartner

Charlotte van As und Michael Bodelier stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 621

oder senden Sie eine Mail an cas@zeitundwert.de

Objektbilder





Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.