

**Nörvenich-Wissersheim! Top-gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit gelungener Aufteilung und Großloggia in familienfreundlichem Wohnhaus! (CA 4792)**



**ZEIT&WERT**  
IMMOBILIEN | MAKLERSOCIETÄT GMBH

Ihr Ansprechpartner  
**Charlotte Kerp**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	150.000,- €	<b>Miete*</b>
<b>Baujahr</b>	1969	<b>Nebenkosten</b>
<b>Wohnfläche</b>	70 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b> 3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b> 3.57 %

Nörvenich-Wissersheim

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenloggia in zentraler Wohnlage!  
(CA 4792)

#### AUFTHEILUNG

1 Obergeschoss: Wohn-/Essbereich, Küche, Diele, Bad, Büro, Schlafzimmer, Sonnenloggia  
+ eigener Kellerraum  
+ Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung

#### BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

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 Raumauflistung 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 Linkerhand 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

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung sowie die hellen, freundlichen Wohnräume. Die umfassende Erneuerung von Elektrik und Wasserleitungen bietet zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Besonders hervorzuheben sind die großzügige Diele mit viel Stauraum, der helle Wohn-/Essbereich mit Zugang zum überdachten Süd-Ost-Balkon sowie das zeitgemäße Badezimmer und die funktionale Küche. Die ruhige Lage in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1969 rundet das Gesamtbild ab. Eine attraktive Wohnung für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger - bezugsbereit, gepflegt und mit viel Potenzial zum Wohlfühlen.

## LAGE

Die Immobilie befindet sich im Nörvenicher Ortsteil Wissersheim ? einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft. Der Ort gehört zur Gemeinde Nörvenich im Kreis Düren und bietet eine gute Mischung aus naturnahem Wohnen und verkehrsgünstiger Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich direkt vor Ort oder im nahegelegenen Zentrum von Nörvenich. Die ländlich geprägte Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Grünen ein ? ideal für alle, die das ruhige Wohnen im Umland schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut: Mehrere Buslinien verbinden Wissersheim zuverlässig mit den umliegenden Städten wie Düren, Zülpich und Erftstadt. Die Kölner Innenstadt ist mit dem Auto in etwa 25 Minuten erreichbar.

Auch für Pendler bietet der Standort gute Bahnverbindungen: In der Kreisstadt Düren sowie in Erftstadt-Librar bestehen Anschlüsse an den Regional- und S-Bahnverkehr. Ein weiterer S-Bahn-Anschluss befindet sich in Kerpen-Buir, der bequem mit dem Bus erreichbar ist. Der Bahnhof Merzenich liegt nur etwa 15 Autominuten entfernt und bietet ebenfalls eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und Aachen.

**HAUSGELD**

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

**HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS**

**Öl-Heizung**

Dezentrale Warmwasserauf-  
bereitung

Baujahr Gebäude: 1969

**Verbrauchsausweis**

**Endenergieverbrauch:**

117,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 23.10.2028

## Objektbilder



Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



## 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](mailto: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.