

## Nörvenich-Rath! 3-Zimmer Wohnung mit Stellplatz und Wintergarten (CA 4833)



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>	95.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1967	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	80 m²	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	3.57 %

Nörvenich-Rath!

Bald Bezugsfrei! 3-Zimmer Wohnung mit Wintergarten (CA 4833)

### AUFTEILUNG

1. Obergeschoss: Wohn-/Essbereich, Küche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer und Wintergarten  
+ Stellplatz für monatlich 15 Euro

### BESCHREIBUNG

Das 1967 massiv errichtete Gebäude mit Vollkeller und Garagen besteht aus 20 Einheiten.

Die gesamte Liegenschaft, einschließlich der Außenanlagen, präsentiert sich in sehr gepflegtem Gesamtzustand.

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 Stauffläche.

Der gewählte, helle Laminatboden und die hellen Fliesen setzen sich in der gesamten Wohnung fort und sorgen so für ein ruhiges, harmonisches Gesamtbild.

Ein offen ineinander übergehender Wohn-/Essbereich bildet ein gelungenes Raumensemble - hier befindet sich der attraktive Mittelpunkt des täglichen Wohnens und Lebens!

Von hier aus geht es auch in den Wintergarten. Bei optimaler Sonnenausrichtung findet eine gemütliche Sitzgruppe bequem ihren Platz.

Zurück in der Wohnung:

Die Küche der Wohnung ist einheitlich mit einem hellen Fliesenboden versehen. Sie bietet viel Stau- und Arbeitsfläche. Ein Fenster sorgt für die richtige Belichtung und Belüftung.

Generell zeigt sich das Schlafzimmer üppig groß mit gleicher Ausstattung wie der Wohnbereich. Dank vernünftigem Raumzuschnitt findet auch ein breiter Schrank mühelos seinen Platz.

Das zweite Zimmer ist in seiner Funktion individuell nutzbar. Es könnte sowohl als Kinder-/ Gästezimmer dienen oder z.B. als Ankleide oder als Homeoffice genutzt werden.

Das Badezimmer ist zentral in den Grundriss eingefügt. Ein Waschtisch, Badewanne und ein Hänge-WC beschreiben die Ausstattung.

Zur Wohnung gehören natürlich ein eigener Kellerraum, eine Waschküche und ein Stellplatz im Innenhof.

## HAUSGELD

Das monatliche Hausgeld beträgt 493,89 Euro inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und Heizkosten.

## FAZIT

Ein verlockend attraktives Angebot, welches sowohl Eigennutzer als auch Anleger anspricht!

## LAGE

Das Haus liegt in Nörvenich - durch die gewachsene Wohnlage Nörvenichs befinden sich Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten direkt vor Ort. Zu den umliegenden Orten fahren Busse wahlweise nach Düren, Züllich oder Lechenich. Nach Köln fährt man ca. 25 Minuten mit dem Auto. In der Kreisstadt Düren und in Ertstadt-Liblar besteht Bundesbahn- und S-Bahnanschluss.

Ein S-Bahnanschluss nach Kerpen-Buir ist praktischer Weise auch mit dem Bus zu erreichen.

Ein weiterer S-Bahn Anschluss befindet sich in Merzenich (ca. 15 Minuten mit dem Auto entfernt).

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Heizung mit  
dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Heizung: 2002

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 71 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: B

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

Gültig bis: 09.05.2029

## 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](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.