

Nörvenich-Wissersheim! Gepflegte 3 Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon in zentraler Wohnlage! (CA 4878)



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	175.000,- €	Miete*	
Baujahr	1969	Nebenkosten	
Wohnfläche	85 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

Nörvenich-Wissersheim

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon in zentraler Wohnlage! (CA 4878)

AUFTEILUNG

Souterrain: Wohn-/Essbereich, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Büro, Schlafzimmer, Sonnenbalkon und Abstellraum
+ eigener Kellerraum
+ Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Die angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im Gartengeschoss eines 1969 erbauten Mehrfamilienhauses, welches sich in einem gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Das freistehende Gebäude ist voll unterkellert.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Zahlreiche Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Wohnklima.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine weitläufige Diele, die nicht nur einen einladenden ersten Eindruck

vermittelt, sondern auch praktischen Nutzen bietet: Hier finden eine Garderobe, ein Schuhschrank oder zusätzliche Aufbewahrungslösungen problemlos Platz.

Ein besonderes Highlight ist der von der Diele direkt zugängliche, separate Abstellraum. Dieser bietet viel Stauraum für Vorräte, Reinigungsgeräte oder selten genutzte Haushaltsgegenstände ? eine äußerst praktische Ergänzung im Alltag.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu einem sonnigen Balkon. Dieser bietet reichlich Platz für eine Sitzgruppe und lädt zum Entspannen im Freien ein. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine klare Gliederung von Wohn- und Essbereich sowie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die angrenzende Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet, die auf Wunsch übernommen werden kann. Zusätzlich bietet die Küche ausreichend Raum für einen Frühstückstisch.

Zwei geräumige Schlafzimmer bieten viel Platz für Bett, Schränke und individuelle Einrichtungsideen. Große Fenster in allen Wohnräumen sorgen für eine optimale Belichtung und Belüftung.

Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC wurden vor Kurzem umfassend erneuert und präsentieren sich in einem modernen, abgestimmten Farbstil. Besonders hervorzuheben ist die bodengleiche Walk-In-Dusche im Bad, die nicht nur optisch überzeugt, sondern auch einen hohen Nutzungskomfort bietet.

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

FAZIT

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Familien mit einem Kind. Auch für Kapitalanleger ist die Immobilie besonders interessant: Die beliebte Wohnlage, der klassische Zuschnitt sowie die stabile Bauweise sprechen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die Kombination aus Lage, Grundriss und Ausstattung macht diese Wohnung zu einer attraktiven und wertbeständigen Investition.

Machen Sie sich gerne vorab einen ersten Eindruck, dank unseres virtuellen 360°-Rundgangs! Sprechen Sie uns an!

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 Ertftstadt. 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 Ertftstadt-Liblar 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 Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1969

Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 117,0 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 23.10.2028

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.