

Stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Nörvenich-Pingsheim (CA 4884)



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		Miete*	820,- €
Baujahr	1988	Nebenkosten	180,- €
Wohnfläche	80 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	-

**Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

AUFTEILUNG

Wohn-/Esszimmer mit angrenzender offener Küche, Schlafzimmer, Büro/Gästezimmer, Bad, Diele und Sonnenbalkon.

BESCHREIBUNG

Diese rundum modernisierte und geschmackvoll gestaltete 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses in ruhiger Lage von Nörvenich-Pingsheim.

Die Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem einladenden, gemütlichen Ambiente - unterstützt durch stilvolle Dachschrägen, helle Räume und einen hochwertigen, durchgängig verlegten grauen Vinyl-Designboden in Wohn- und Schlafbereichen.

Ein besonderes Highlight bildet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche. Der fließende Übergang von Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft ein modernes Raumgefühl und lädt zum Wohlfühlen ein. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon - ein idealer Ort für entspannte Abende, den Morgenkaffee oder gesellige Momente mit Freunden.

Die bereits vorhandene Einbauküche ist nicht nur im Mietpreis enthalten, sondern überzeugt auch durch viel Arbeitsfläche und Stauraum - optimal für Hobbyköche und Kochliebhaber.

Das elegante Badezimmer wurde hochwertig saniert und präsentiert sich in klassischem Weiß mit hellen Wand- und Bodenfliesen. Es bietet sowohl eine moderne Dusche als auch eine komfortable Badewanne, ergänzt durch ein

Waschbecken, ein wandhängendes WC und ein Fenster, das für Tageslicht und natürliche Belüftung sorgt.

Die beiden Schlafzimmer verfügen über clever geschnittene Grundrisse, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Große Fensterflächen sorgen auch hier für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Der hochwertige Vinylboden findet sich auch in diesen Räumen wieder und unterstreicht den harmonischen Gesamteindruck der Wohnung.

FAZIT

Wenn Sie auf der Suche nach einer sonnendurchfluteten, eleganten und geschmackvoll ausgestatteten Wohnung mit gehobenem Wohnkomfort sind, dann sollten Sie sich dieses Angebot näher ansehen. Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre stilvolle Ausstattung und die ruhige Lage, sondern auch durch ein stimmiges Wohnkonzept, das sich ideal für Singles oder Paare - auch mit einem Kind - eignet.

Der Vermieter legt großen Wert auf ein langfristiges Mietverhältnis und wünscht sich verlässliche, ruhige und solvente Mieter, die die Wohnung mit der gleichen Sorgfalt behandeln, mit der sie modernisiert und instandgehalten wurde. Ein respektvoller Umgang mit dem Wohnraum sowie ein harmonisches Miteinander im Haus sind ausdrücklich erwünscht.

Bitte beachten Sie: Haustiere sind in dieser Wohnung leider nicht gestattet.

FENSTER

weiße, teils neue doppelverglaste Kunststoff-ISO-Fenster

LAGE

Der ruhige Ortsteil Pingsheim gehört zur Gemeinde Nörvenich im Kreis Düren und befindet sich im landschaftlich reizvollen Rheinland zwischen Köln und Düren. Mit seinem dörflichen Charakter, der freundlichen Nachbarschaft und der Nähe zur Natur bietet Pingsheim eine hohe Wohnqualität für Menschen, die ländliche Ruhe mit guter Anbindung verbinden möchten.

Pingsheim ist umgeben von Feldern und Wiesen und liegt dennoch verkehrsgünstig: Über die nahegelegene B477 sowie die A61 und A4 erreicht man die Städte Köln (ca. 30 Minuten Fahrtzeit), Düren, Ertstadt und Bonn schnell und bequem. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar: Der Bahnhof in Düren bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen der Gemeinde Nörvenich sowie im nahegelegenen Zülpich oder Düren. In Pingsheim selbst genießt man eine ländlich-idyllische Atmosphäre mit dörflichem Zusammenhalt - ideal für Familien, Paare und alle, die das Leben in ruhiger Umgebung schätzen. Zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung laden zur Erholung in der Natur ein. Das nahegelegene Bürgewald-Gebiet, historische Orte wie die Römerstadt Zülpich sowie kulturelle Highlights im Kölner Raum machen die Region auch überregional attraktiv.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis wurde vor Sanierung erstellt:

Öl-Zentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung
(Warmwasserspeicher)

Baujahr Gebäude: 1988

Baujahr Heizung: 2006/2015

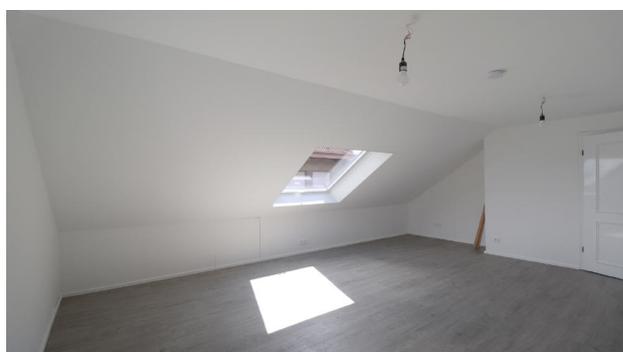
Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

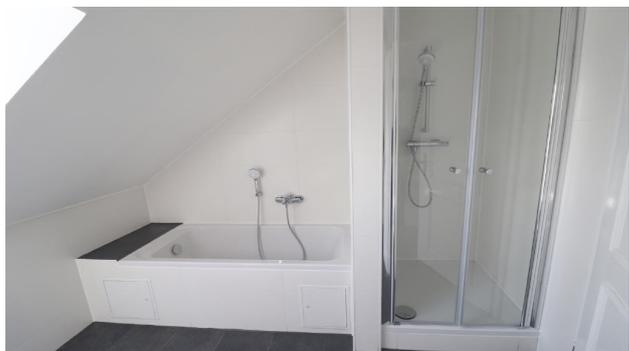
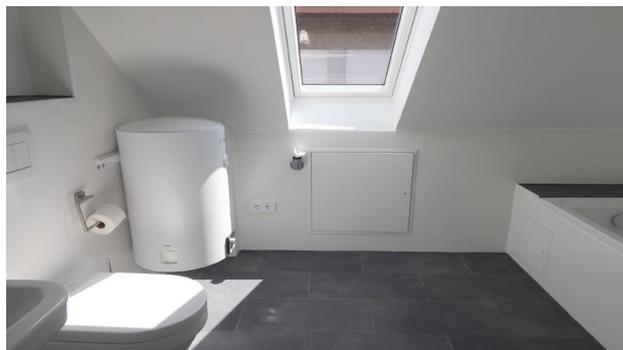
Endenergiebedarf: 94,86 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: C

Gültig bis: 07.01.2031

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.