

Rath! Sonnendurchfluteter Bungalow mit großem Sonnengarten in ruhiger, beliebter Wohnlage! (CA 4932)



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



| | | | |
|--------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Kaufpreis | 420.000,- € | Miete* | |
| Baujahr | 1970 | Nebenkosten | |
| Wohnfläche | 130 m ² | Zimmer | 3 |
| Nutzfläche | | Grundstück | 1200 m ² |
| Garage/Stellplatz | 2/1 | Provision | 3.57 % |

Nörvenich-Rath!

Freundliches und sonnendurchflutes Einfamilienhaus mit großem Sonnengarten in ruhiger, beliebter Wohnlage! (CA 4932)

AUFTHEILUNG

EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Büro und große Terrasse

KG: Diele, Heizungsraum, Wasch-/Trockenraum, Vorratsraum und Hobbyraum, Zugang zur Garage

BESCHREIBUNG

Dieser gepflegte und solide erbaute Bungalow mit Vollunterkellerung liegt in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Nörvenich-Rath. Das Haus vereint klassisches Wohnen auf einer Ebene mit der Großzügigkeit eines Einfamilienhauses und bietet gleichzeitig vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch den vollständig nutzbaren Kellerbereich.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die helle, freundliche Atmosphäre auf. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit seiner schönen Holzdecke, den großen Fensterfronten und dem direkten Zugang zur Terrasse schafft ein offenes, einladendes Raumgefühl. Hier lassen sich gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen - ob beim gemeinsamen Essen, Entspannen oder Feiern.

Das Haus wurde laufend gepflegt. Besonders hervorzuheben ist das neu gestaltete Badezimmer mit einer ebenerdigen Walk-In-Dusche, hochwertigen Armaturen und zeitlosem Design. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein separates Gäste-WC, das den Komfort im Alltag deutlich erhöht.

Der Bungalow verfügt über insgesamt zwei Zimmer zusätzlich zum Wohnbereich:

Ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten, das durch seine ruhige Lage im hinteren Teil des Hauses zum Erholen einlädt, sowie ein zweites Zimmer, das sich hervorragend als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet.

Die Küche bietet ausreichend Platz und einen praktischen Schnitt, der sich sowohl für eine klassische Einbauküche als auch für moderne offene Wohnkonzepte eignet.

Das untere Geschoss (Vollkeller) erweitert den Nutzwert des Hauses erheblich. Hier befinden sich mehrere Räume, die als Abstell-, Werkstatt- oder Hobbyflächen genutzt werden können, ebenso wie eine große Waschküche, der Heizungsraum und ein direkter Zugang zum Garten.

Rund um das Haus erstreckt sich ein liebevoll angelegter Garten mit gepflegter Rasenfläche, Stauden, Sträuchern und ausreichend Privatsphäre. Die überdachte Terrasse bietet einen geschützten Platz im Freien - perfekt für entspannte Sommerabende oder ein Frühstück in der Morgensonne. Ein praktischer Geräteschuppen fügt sich unauffällig in das Gartenbild ein und bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Gartenmöbel.

Eine Garage und zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück sorgen für bequemes Parken direkt am Haus.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ein komfortables Zuhause, das mit seinem großzügigen Platzangebot, dem gepflegten Zustand und der ruhigen Lage überzeugt- ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die auf einer Ebene wohnen möchten, ohne auf Raum und Komfort zu verzichten.

Ausstattung

Der Bungalow ist geschmackvoll eingerichtet und bietet ein gemütliches Wohnambiente mit vielen liebevollen Details:
großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse

hochwertige Holzdecke und Parkettböden

Kamin

große Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse

teilweise überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne

pflegeleichter Garten mit Rasenfläche, Sträuchern und Stauden

Garage und zusätzliche Stellplätze vor dem Haus

gepflegter Vollkeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (Hobbyraum, Werkstatt, Waschraum, Lagerfläche etc.)

FAZIT

Dieser gepflegte Bungalow in Nörvenich-Rath vereint alles, was komfortables Wohnen ausmacht: eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein großzügiges Platzangebot auf einer Ebene - ergänzt durch die praktische Vollunterkellerung.

Das Haus überzeugt mit seinem behaglichen Wohngefühl, großen Fensterflächen, einem hellen Wohn- und Essbereich sowie dem direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer mit Walk-In-Dusche, das in Kombination mit dem separaten Gäste-WC den heutigen Wohnansprüchen bestens entspricht. Das Schlafzimmer mit Terrassenzugang und das zusätzliche Büro- oder Gästezimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Der liebevoll angelegte Garten, die überdachte Terrasse und die ruhige Umgebung schaffen einen Rückzugsort zum

Entspannen - ob für Paare, kleine Familien oder Ruheständler. Dank des Untergeschosses gibt es zudem reichlich Platz für Hobby, Lager oder Werkstatt.

Mit seiner soliden Bauweise, der gepflegten Substanz und der attraktiven Lage ist dieser Bungalow eine seltene Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt von Nörvenich-Rath - ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Hier können Sie einfach ankommen, einziehen und das Leben genießen.

LAGE

Der Bungalow befindet sich im ruhigen und gepflegten Ortsteil Rath der Gemeinde Nörvenich im Kreis Düren. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft - ideal für alle, die Ruhe und Natur schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind im nahegelegenen Ortskern von Nörvenich schnell erreichbar.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die A1 und A4 gelangt man in nur ca. 15 Minuten nach Düren und in etwa 30 - 35 Minuten nach Köln. Auch Busverbindungen in die umliegenden Orte sind vorhanden. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie Freizeitangebote in der Umgebung sorgen für hohe Lebensqualität.

Nörvenich-Rath verbindet ländliche Ruhe mit zentraler Erreichbarkeit - ein idealer Wohnort für Paare, Familien und Ruhesuchende gleichermaßen.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Brennwert-Heizung

Baujahr Gebäude: 1970

Baujahr Heizung: 1980

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf:

412,7 kWh/(m²*a)

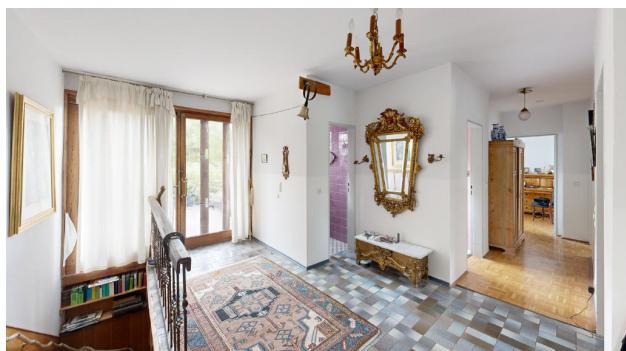
Effizienzklasse: H

Gültig bis: 10.11.2035

Objektbilder



ZEIT&WERT
IMMOBILIEN | MAKLERSOCIETÄT GMBH



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.