DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4085

52385 NIDEGGEN

Sonnige EG-Wohnung mit eigener Terrasse – Ihr Wohntraum nach Maß

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 67 m²	2023	3	276.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**276.000 €**
Hausgeld	**337 €**
Wohnfläche	**ca. 67 m²**
Zimmer	**3**
Baujahr	**2023**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Nein**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Terrassen	**1**

Fahrstuhl	**Personen**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**16.02.2034**
Endenergiebedarf	**12,4 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Wesentlicher Energieträger	**Luft/Wasser-Wärmepumpe**
Befeuerungsart	**Luft/Wasser-Wärmepumpe**
Heizungsart	**Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Hausfur

Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2023 in moderner Holzbauweise errichtete 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung verbindet zeitgemäße Architektur, eine effiziente Energieversorgung und ein spürbar angenehmes Raumklima mit der Chance, den Innenausbau ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu realisieren. Dezentrale Lüftungsanlagen in den einzelnen Räumen sorgen kontinuierlich für frische Luft und ein hygienisches Raumklima. Die Wohnung wird im unrenovierten Zustand übergeben – eine optimale Gelegenheit für Erwerber, die Wandgestaltung sowie die Auswahl und Verlegung der gewünschten Bodenbeläge von Grund auf nach ihrem persönlichen Geschmack umzusetzen. Auf ca. 67 m² durchdacht gestalteter Wohnfläche erwartet Sie barrierearmer Wohnkomfort, abgerundet durch eine private Terrasse, die als grüne Erweiterung des Wohnbereichs zum Entspannen im Freien einlädt.

Der Grundriss der Wohnung überzeugt durch eine klare Struktur und die funktionale Raumaufteilung. Das Zentrum bildet der helle Wohn- und Essbereich, dessen großzügige Fensterfronten viel natürliches Tageslicht in den Raum lassen und den Blick ins Grüne öffnen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse. Zwei flexibel nutzbare Räume stehen als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office zur Verfügung. In den einzelnen Wohnräumen gewährleistet eine dezentrale Lüftungsanlage einen automatischen Luftaustausch ohne nennenswerten Wärmeverlust. Das zeitgemäß ausgestattete Badezimmer bietet neben einer modernen Sanitäreinrichtung einen praktischen, integrierten Anschluss für Ihre Waschmaschine. Da die Übergabe unrenoviert und ohne verlegte Bodenbeläge erfolgt, bietet sich Ihnen hier die vollkommene Freiheit, Parkett, Vinyl oder Fliesen exakt nach Ihren Material- und Farbwünschen auszuwählen.

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung vereint neuwertige, energieeffiziente Bausubstanz aus dem Jahr 2023 und moderne Wohnraumlüftung mit der Freiheit, Bodenbeläge und Innenausbau vollkommen individuell nach Ihren Vorstellungen auszuwählen. Ein ideales Angebot für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger. Das monatliche Hausgeld inkl. Rücklagen beträgt 337€.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohnkonzept vor Ort und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Nideggen gilt als eine der begehrtesten Wohnlagen am Rande des Nationalparks Eifel. Die malerische Umgebung kombiniert eine eindrucksvolle Naturkulisse mit einer soliden Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind im Ort schnell erreichbar. Die Region bietet Naturliebhabern, Wanderern und Radfahrern ein umfangreiches Freizeitangebot direkt vor der Haustür, während benachbarte Zentren wie Düren oder Aachen über das gut ausgebaute Straßennetz zügig angebunden sind.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Flur Wohnung EG



Zimmer 1

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Badezimmer



Zimmer 2

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Offener Wohn Ess Kochbereich 1



Offener Wohn Ess Kochbereich 2

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Offener Wohn Ess Kochbereich 3

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



WE 7

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de

Ausstattung

— Die Immobilie überzeugt durch eine solide und zukunftsorientierte Bauausführung. Das Gebäude wurde 2023 in moderner Holzbauweise realisiert. Eine dezentrale Lüftungsanlage in den einzelnen Räumen sichert stets ein gesundes Raumklima. Die hauseigene Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstützt die Energieversorgung für die Heizung sowie die Strombelieferung der Wallbox für Elektrofahrzeuge. Neben der sonnigen Terrasse gehört ein eigener Pkw-Stellplatz direkt am Objekt im Wert von 7.000 € dazu, welcher bereits vollständig im Kaufpreis enthalten ist. Die unrenovierte Übergabe ermöglicht volle Gestaltungsfreiheit bei Wand- und Bodenbelägen.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004924529787822

E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Diese Immobilie online