DIETRICH IMMOBILIEN

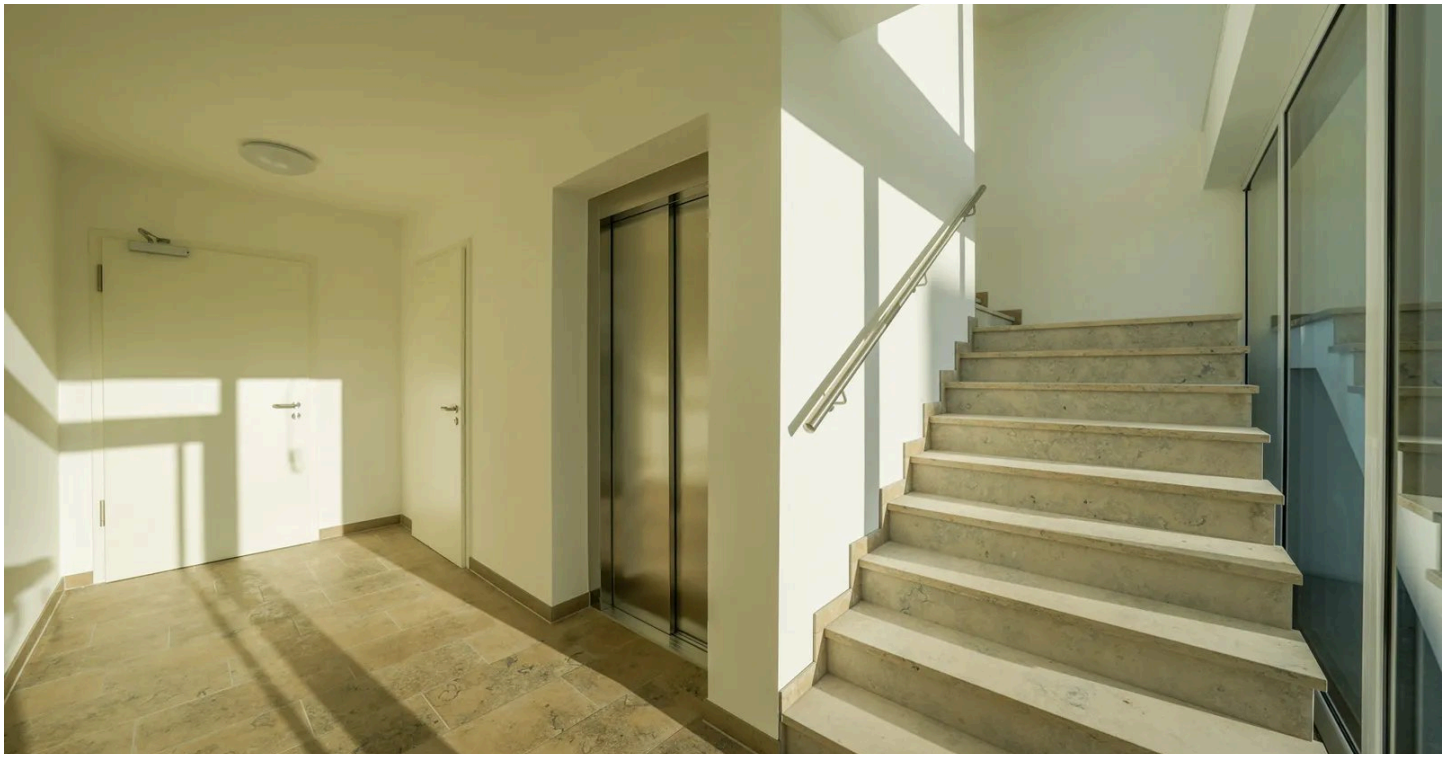


Objekt-Nr. 20049-3671

52385 NIDEGGEN

Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung in ökologischer Holzbauweise – ideal für Singles oder Kapitalanleger

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 42 m²	2023	2	169.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**169.000 €**
Kaufpreis pro m²	**4.023,81 €**
Hausgeld	**211 €**
Wohnfläche	**ca. 42 m²**
Zimmer	**2**
Baujahr	**2023**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Nein**
Schlafzimmer	**1**
Badezimmer	**1**
Terrassen	**1**
Fahrstuhl	**Personen**

Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Miete pro Einheit	**7.000 €**
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



Blick zum Wohnungseingang

Objektbeschreibung

Sie suchen eine stilvolle Rückzugsoase für sich selbst oder eine attraktive Kapitalanlage mit Zukunft? Dann werfen Sie einen genaueren Blick auf dieses moderne Wohnjuwel!

Klare Linien, durchdachter Grundriss, sofort bezugsfrei:
In einem erst 2023 errichteten KfW40+-Haus in massiver, Holzbauweise wartet diese charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 42 m² Wohnfläche auf ihre Nutzung. Ideal geschnitten für Singles oder Pendler, punktet sie mit einem hellen Wohn-, Ess- und Kochbereich, einem gemütlichen Schlafzimmer sowie einem innen liegenden Bad mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Privatsphäre mit Gartenfeeling:
Ein echtes Highlight ist der direkte Zugang von der Essecke auf die private Terrasse mit eigenem Gartenanteil – perfekt für entspannte Abende im Freien, kleine Kräuterbeete oder Ihre persönliche Outdoor-Lounge.

Komfort trifft Nachhaltigkeit:
Dank barrierearmem Zugang, durchdachter Raumaufteilung und nachhaltiger Holzbauweise erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche an Komfort, Ästhetik und Umweltbewusstsein.

Praktisch und durchdacht:
Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für Ordnung, während der gemeinschaftliche Fahrradraum eine sichere Unterbringung für Ihr Rad bietet.

Fazit:
Ob zur Eigennutzung oder als renditestarke Investition – diese moderne Gartenwohnung überzeugt durch Qualität, Lage und Konzept. Jetzt besichtigen und Wohnqualität neu definieren!

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



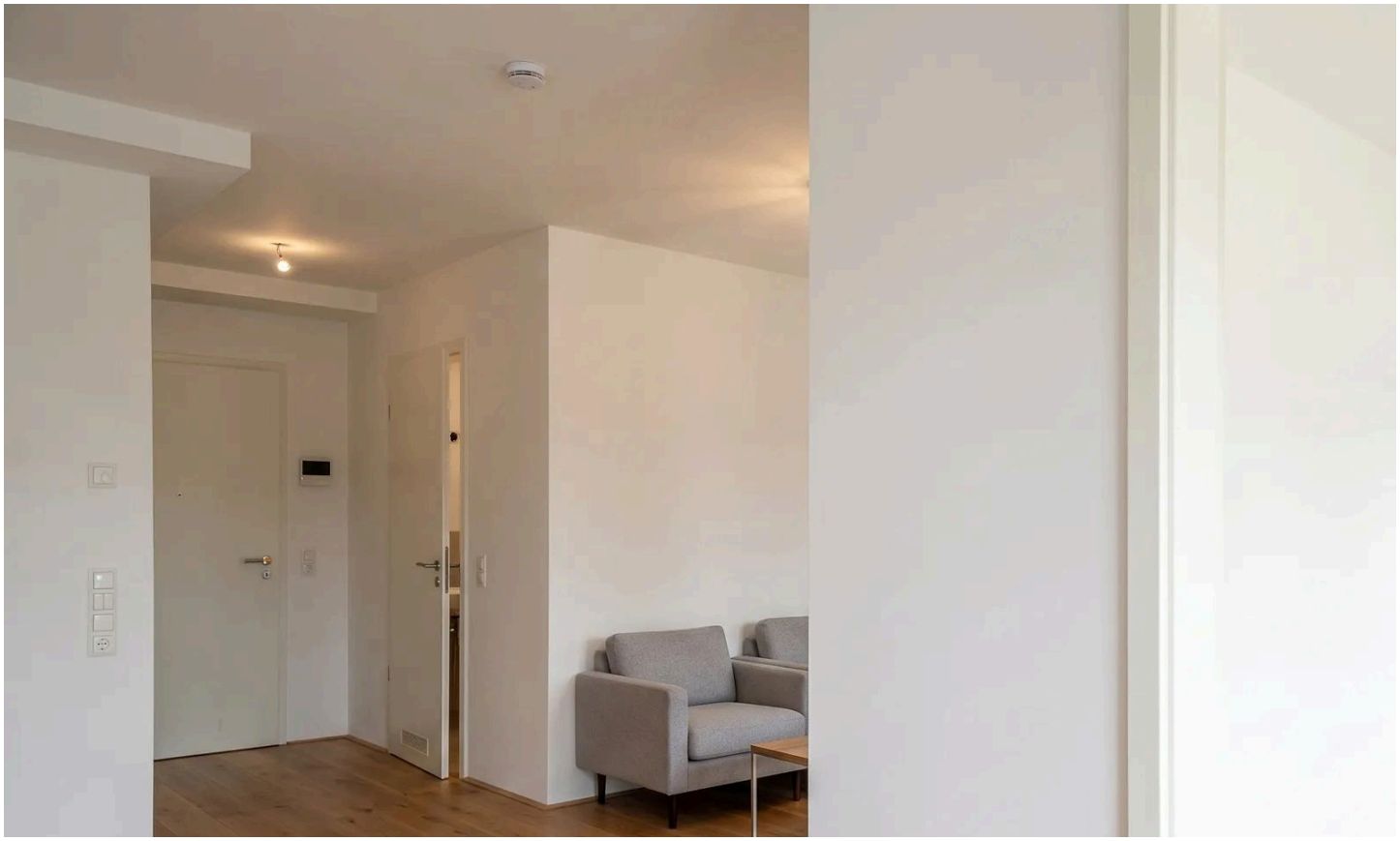
Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die hier angebotene Gartenwohnung befindet sich in der malerischen Stadt Nideggen, eingebettet in die wunderschöne Landschaft der Eifel. Nur einen Kilometer vom charmanten Stadtzentrum entfernt, bietet dieser Standort eine perfekte Balance aus Ruhe und urbaner Nähe. Nideggen ist bekannt für seine historische Altstadt und die beeindruckende Nideggener Burg, die als beliebtes Ausflugsziel in der Region gilt. Die unmittelbare Waldnähe lädt zu erholsamen Spaziergängen und Naturerlebnissen ein, während Sie gleichzeitig von der ausgezeichneten Infrastruktur der Stadt profitieren können.

Die Lage kombiniert das Beste aus Naturverbundenheit und bequemer Erreichbarkeit zu einem einzigartigen Wohngefühl.

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



Blick zum Wohnungseingang KI generiert



Blick vom Wohnbereich zur Küche

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Blick vom Wohnbereich zur Küche KI generiert



Blick auf die Terrasse

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Blick auf die Terrasse KI generiert



Schlafzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Schlafzimmer KI generiert



Badezimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de

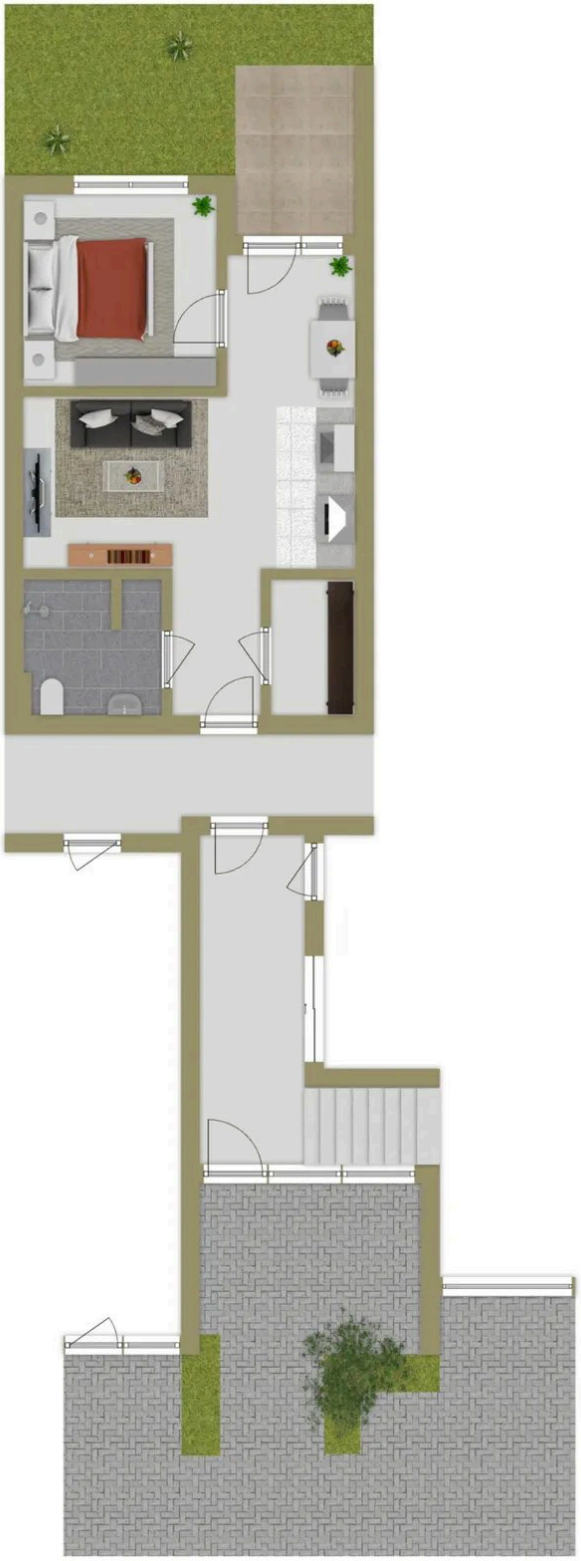


Terrasse

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de

Ausstattung

— Leerstehende Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2023 mit ca. 42 m² Wohnfläche

— Moderne 2-Zimmer-Aufteilung: Wohn-, Ess- und Kochbereich, Schlafzimmer

— Essbereich mit Zugang auf die private Terrasse mit eigenem Gartenanteil

— Innenliegendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss

— barrierearmer Zugang

— PV-Anlage auf dem Dach zur Energieerzeugung

— Errichtet in massiver ökologischer Holzbauweise als KfW40+ Haus

— Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden

— Fußbodenheizung für angenehme Wärme in jedem Raum

— kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage

— Zusätzlicher Abstellraum für mehr Stauraum

— Fahrradraum für sichere Unterbringung von Fahrrädern

— Wallbox für das komfortable Laden von Elektrofahrzeugen

— Zusätzlicher PKW-Stellplatz für 7.000 € verfügbar

— Monatliches Hausgeld i. H. v. ca. 211,00€

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