

# Exposé

## Maisonette in Nörvenich

### Wohnen wie im eigenen Haus - Maisonette mit Balkon und Terrasse



Objekt-Nr. OM-428675

#### Maisonette

Vermietung: **880 € + NK**

52388 Nörvenich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.640 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Maisonettewohnung im Haus-im-Haus-Stil bietet auf zwei Ebenen rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie befindet sich in einer kleinen, gepflegten Wohneinheit mit insgesamt nur vier Parteien – ideal für alle, die eine ruhige und private Wohnatmosphäre schätzen.

Das Gebäude überzeugt durch seinen besonderen Charme: Der markante Turmanbau, das grüne Dach und der hochwertige Klinker mit hellen Fugen verleihen dem Haus eine attraktive Optik und sorgen zugleich für eine sehr gute Wärmedämmung.

Zur Wohnung gehören ein großer Balkon sowie eine zusätzliche Terrasse, die beide zum Entspannen einladen. Die große Garage bietet nicht nur viel Platz, sondern ermöglicht auch das Abstellen von bis zu zwei weiteren Fahrzeugen direkt davor. Die Stellplätze vor der Garage sind bereits in der Garagenmiete enthalten.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch zahlreiche architektonisch durchdachte Details und eine helle, offene Atmosphäre. Die moderne Brennwert Etagenheizung wurde erst im Oktober 2023 erneuert. Großzügige Doppelflügeltüren verbinden den Wohnbereich harmonisch mit dem Außenraum und sorgen für viel Tageslicht. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit seinem großen Balkon bietet Platz für eine komfortable Wohnlandschaft sowie einen separaten Essplatz.

Vor dem Schlaf- und Arbeitszimmer liegt eine weitere Terrasse mit Blick auf einen terrassenförmig angelegten Hang, der sich zu einem blühenden Blickfang gestalten lässt – ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Im Eingangsbereich sowie im unteren Flurbereich steht zusätzlicher Stauraum für Möbel zur Verfügung. Sowohl das Schlafzimmer als auch das angrenzende Zimmer verfügen über einen eigenen Zugang zur Außenterrasse. Das zweite Zimmer ist flexibel nutzbar – ob als Gästezimmer, Homeoffice oder begehbarer Kleiderschrank.

Das Gebäude aus dem Jahr 1999 präsentiert sich in einem gepflegten, wertigen Zustand und besticht durch seinen besonderen architektonischen Charme mit Verklinkerung und begrüntem Dach. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche mit fester Abtrennung ausgestattet. Ein Gäste-WC mit Fenster befindet sich ebenfalls auf der Wohnebene.

**Fußboden:**  
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Verbrauchskosten der erneuerten modernen Brennwert - Gasetagenheizung aus 10/2023 sind nicht in den Nebenkosten enthalten. Abgerechnet wird ausschließlich Ihr tatsächlicher eigener Verbrauch. Die abgebildeten Grundrisse sind nicht maßstäblich.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und befindet sich daher nicht im finalen Zustand der Übergabe. Die in diesem Exposé gezeigten Fotos entsprechen nicht der aktuellen Möblierung, sondern stammen aus unserem Archiv und wurden teilweise virtuell bearbeitet, um die räumlichen Möglichkeiten besser darzustellen.

## Lage

Nörvenich bietet eine attraktive Mischung aus Ruhe, Natur und hervorragender Anbindung. Die Gemeinde liegt zwischen Kerpen, Erftstadt und Düren und überzeugt mit einer starken Infrastruktur: Supermärkte, Apotheken, Banken und verschiedene Dienstleister sind schnell erreichbar, ebenso ein breites Angebot an Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Städten.

Für Freizeit und Sport stehen zahlreiche Vereine, Tennis- und Reitanlagen, Fitnessangebote sowie weitläufige Rad- und Wanderwege zur Verfügung. Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt zu entspannten Spaziergängen und aktiven Auszeiten ein.

Pendlern profitieren von der exzellenten Verkehrsanbindung über die A4, A61 und A1, die schnelle Wege nach Köln, Bonn, Aachen und ins gesamte Rheinland ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr wird zuverlässig durch AVV und RVK gewährleistet.

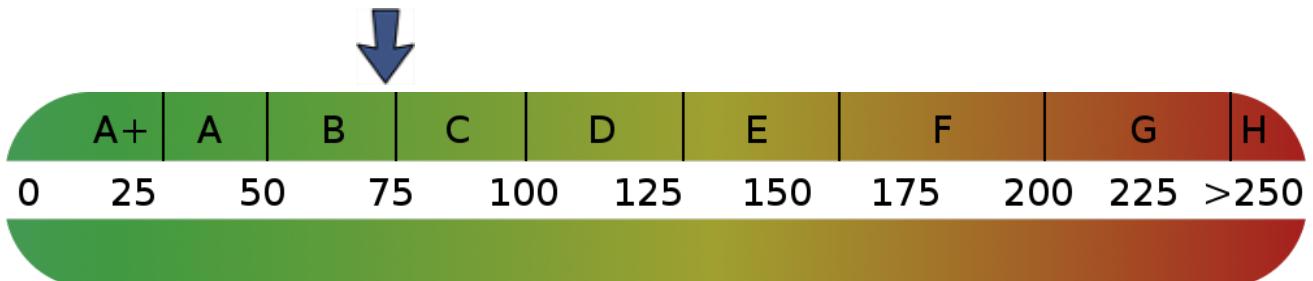
Nörvenich steht damit für gehobenes, entspanntes Wohnen mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

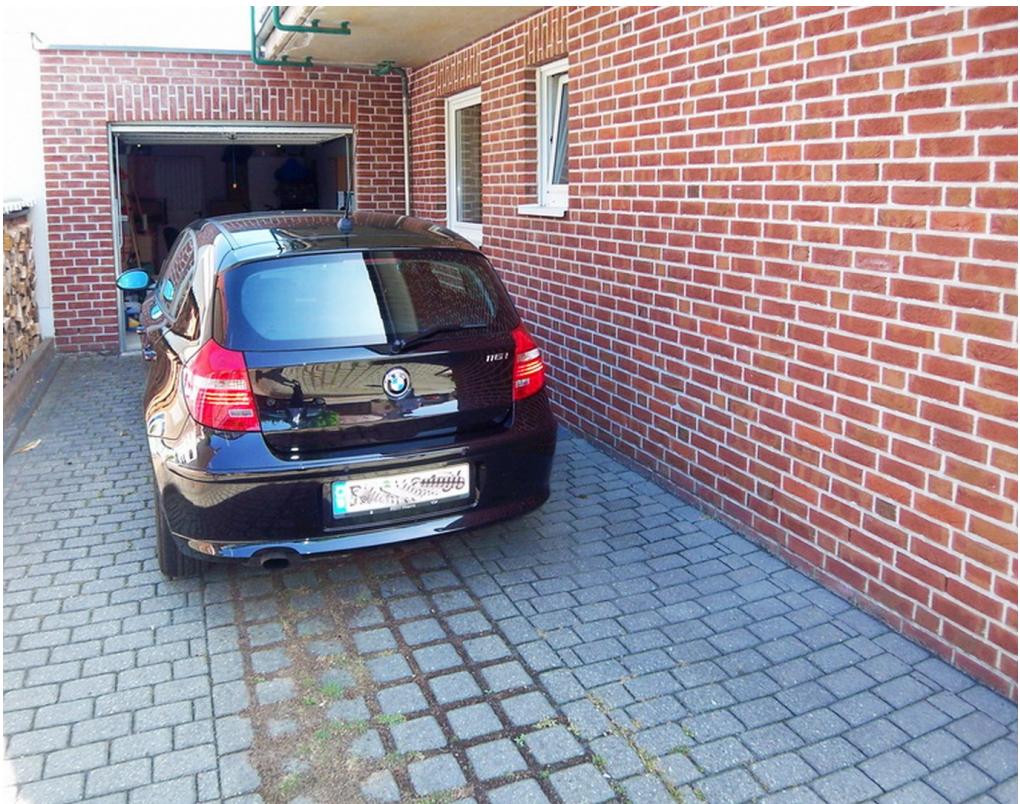


## Exposé - Galerie

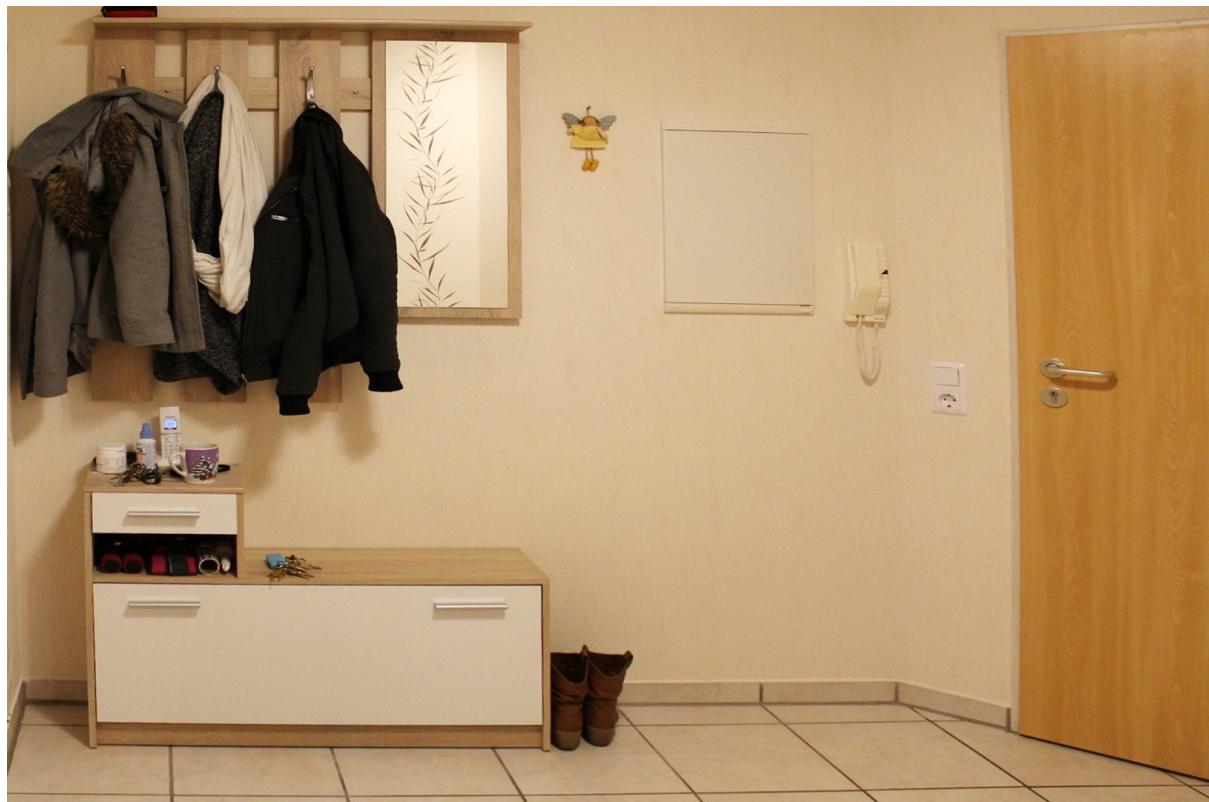


Hausansicht

# Exposé - Galerie



Garage + 2 Stellplätze



Entree

# Exposé - Galerie

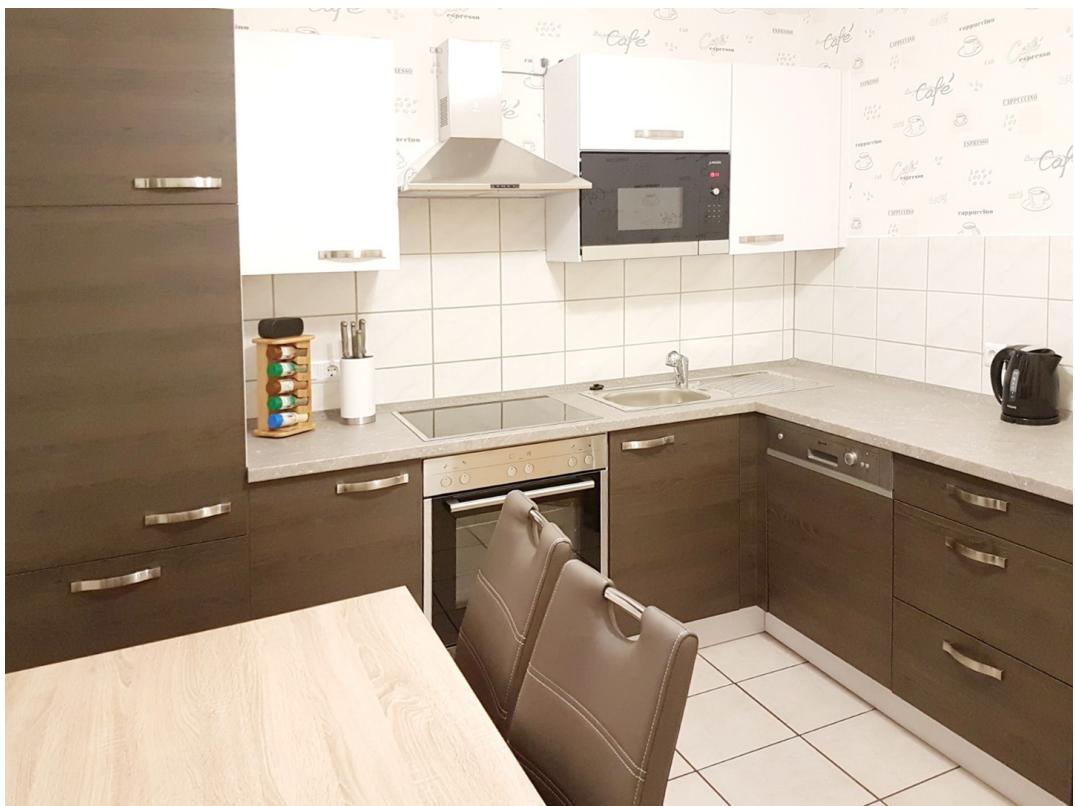


Gäste WC mit Fenster



Kochbereich

# Exposé - Galerie



Küche mit Essplatz

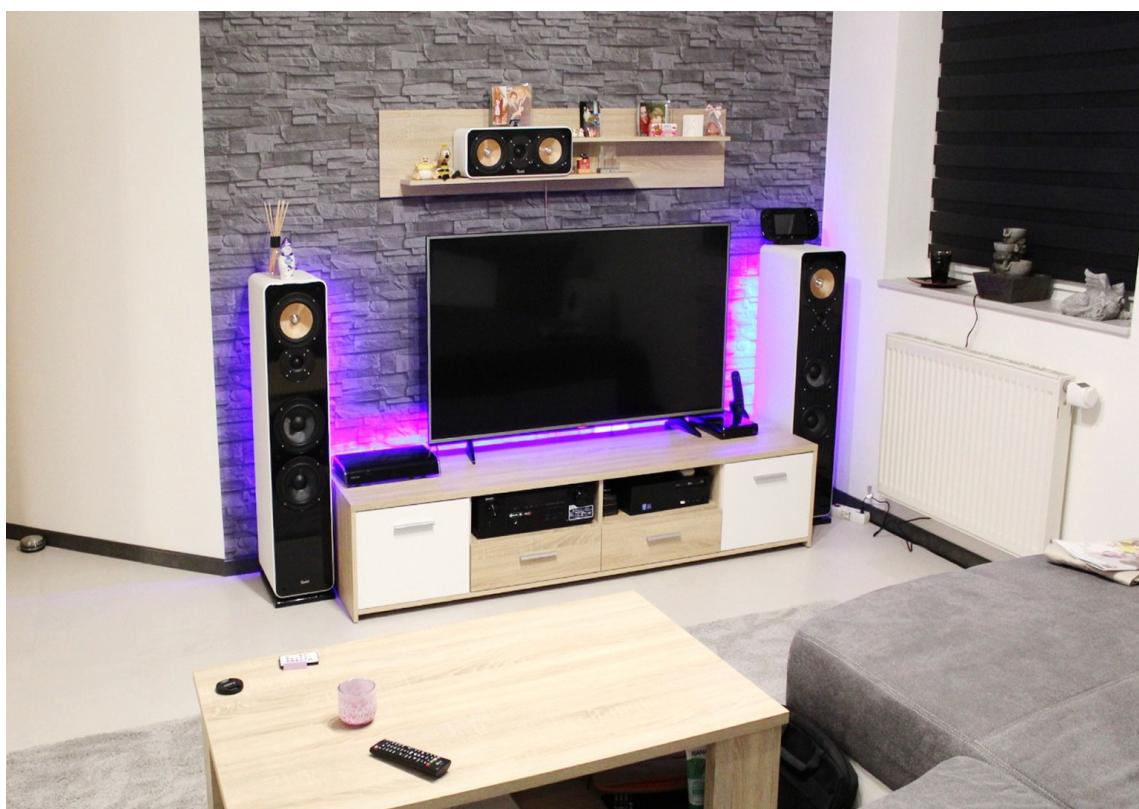


Essbereich am Tag

# Exposé - Galerie



Wohn-Relaxbereich

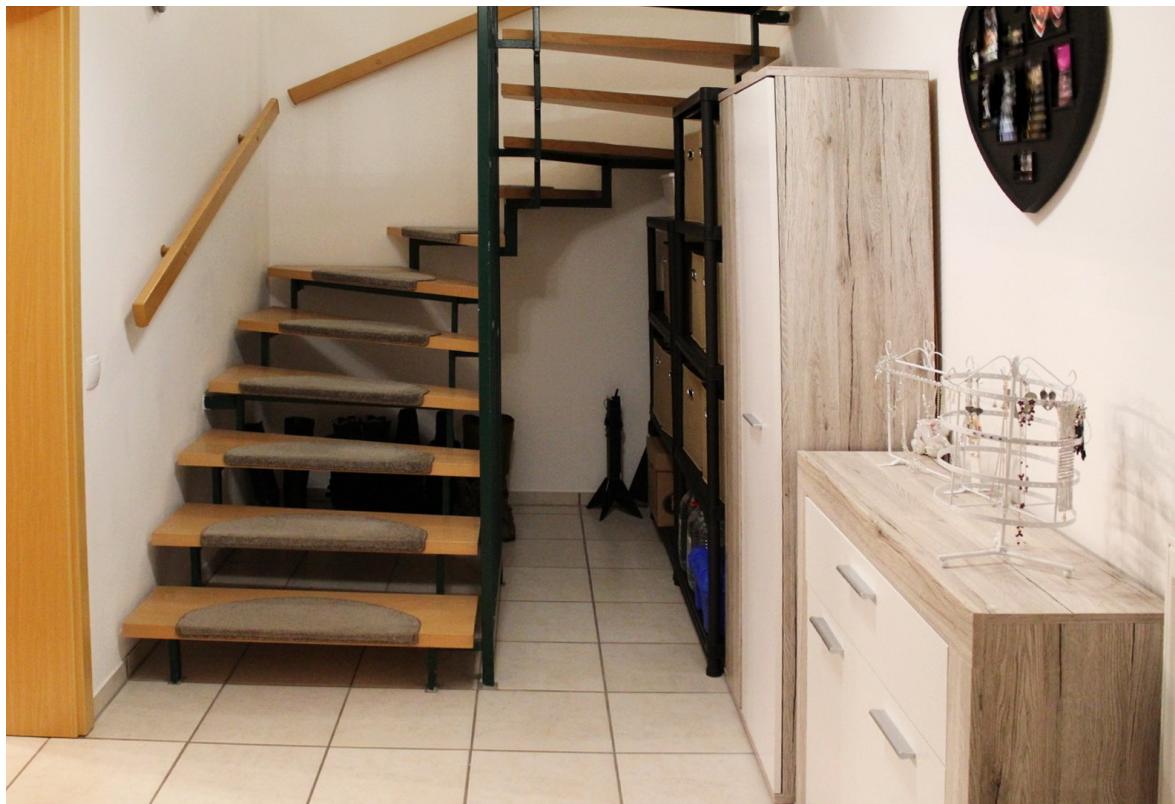


Wohn-Medienbereich

# Exposé - Galerie



großer Balkon



Ihre Treppe möbliert

# Exposé - Galerie



Bad mit Duschabtrennung



& Badewanne mit Fenster

# Exposé - Galerie

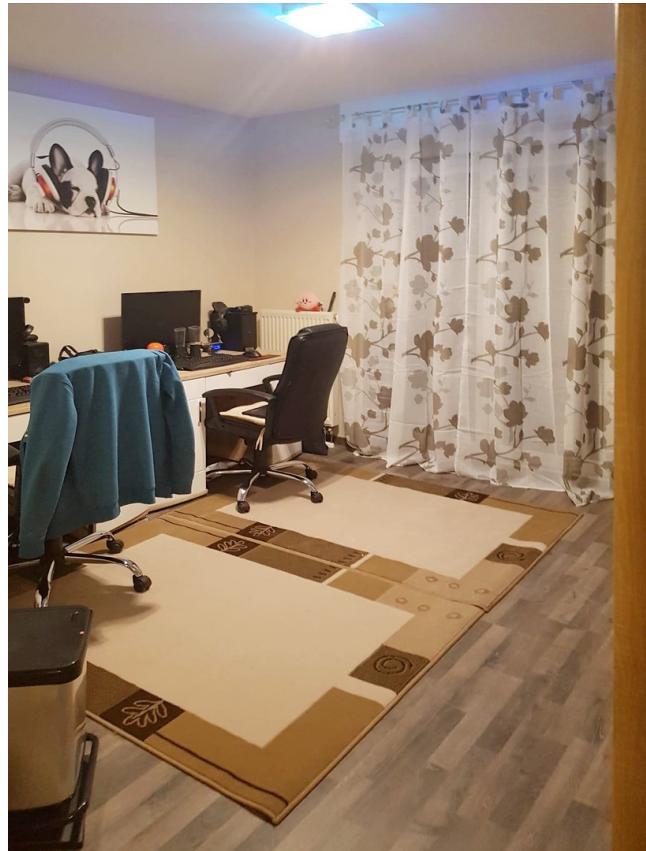


Schlafbereich/ Terrassenzugang



Schrankbereich

# Exposé - Galerie

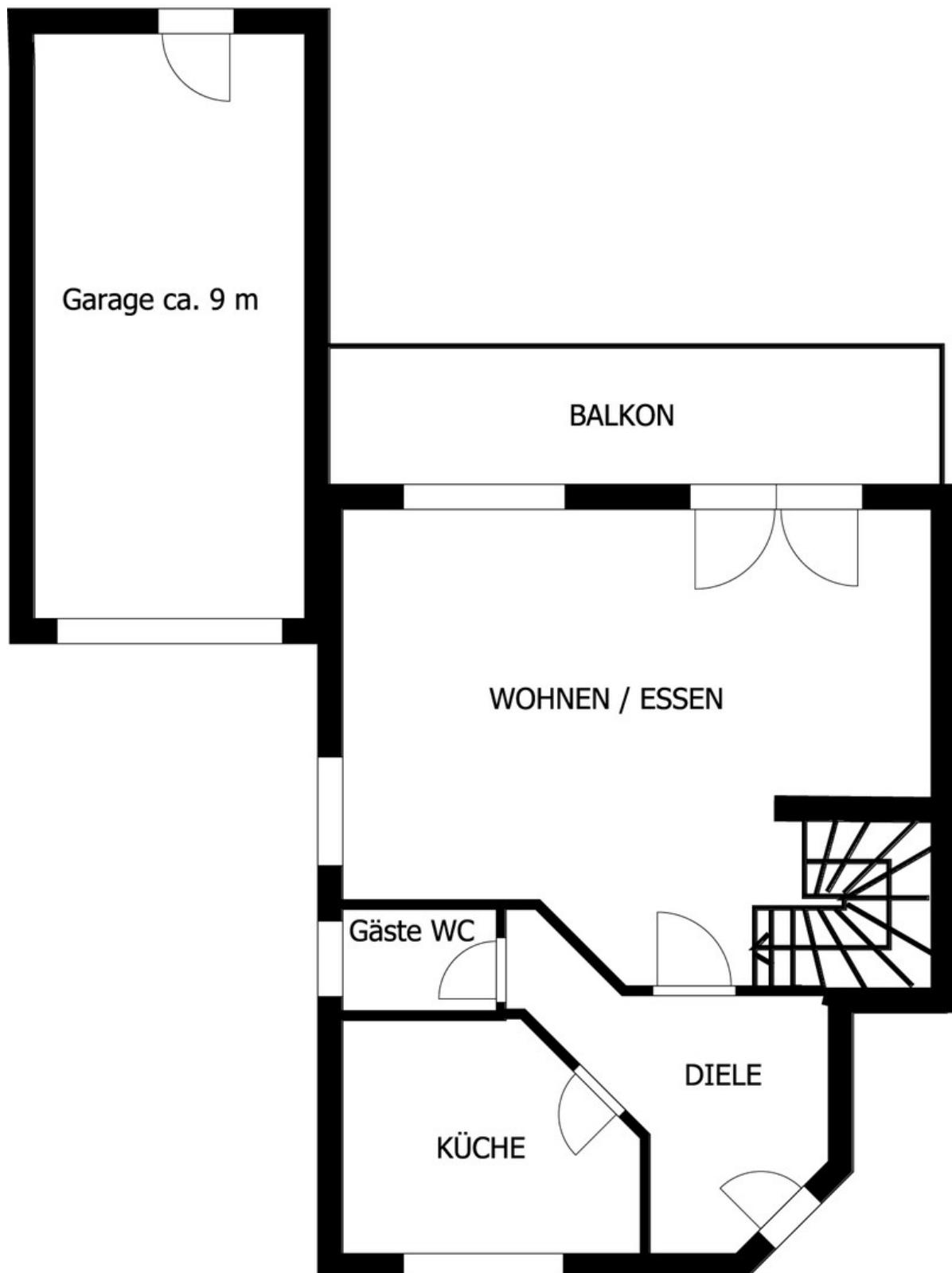


Gast / Homeoffice zur Terrasse



Ihre Terrasse

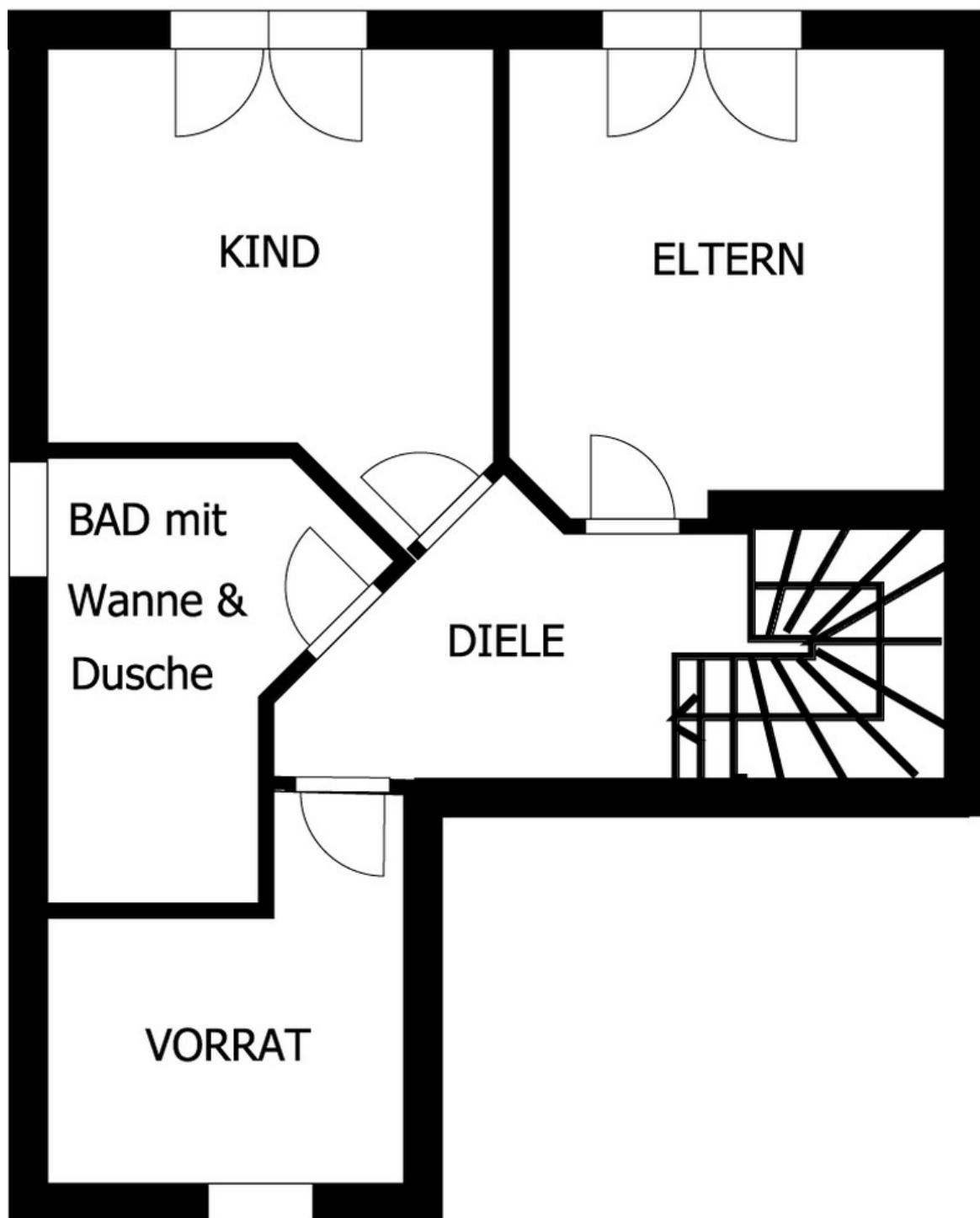
# Exposé - Grundrisse



2D / EG mit Garage + Balkon

# Exposé - Grundrisse

## TERRASSE



2D / UG mit Terrasse

# Exposé - Grundrisse



3D Erdgeschuss



3D Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse

