

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 m²	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 m² 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 Garagemiete 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 begehbare Kleiderschrank.

Das Gebäude aus dem Jahr 1999 präsentiert sich in einem gepflegten, wertigen Zustand und besticht durch seinen besonderen architektonischen Charme mit Verklammerung 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.

Pendler 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/(m²a)
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 Duschtrennung



& Badewanne mit Fenster

Exposé - Galerie



Schlafbereich/ Terrassenzugang



Schrankbereich

Exposé - Galerie

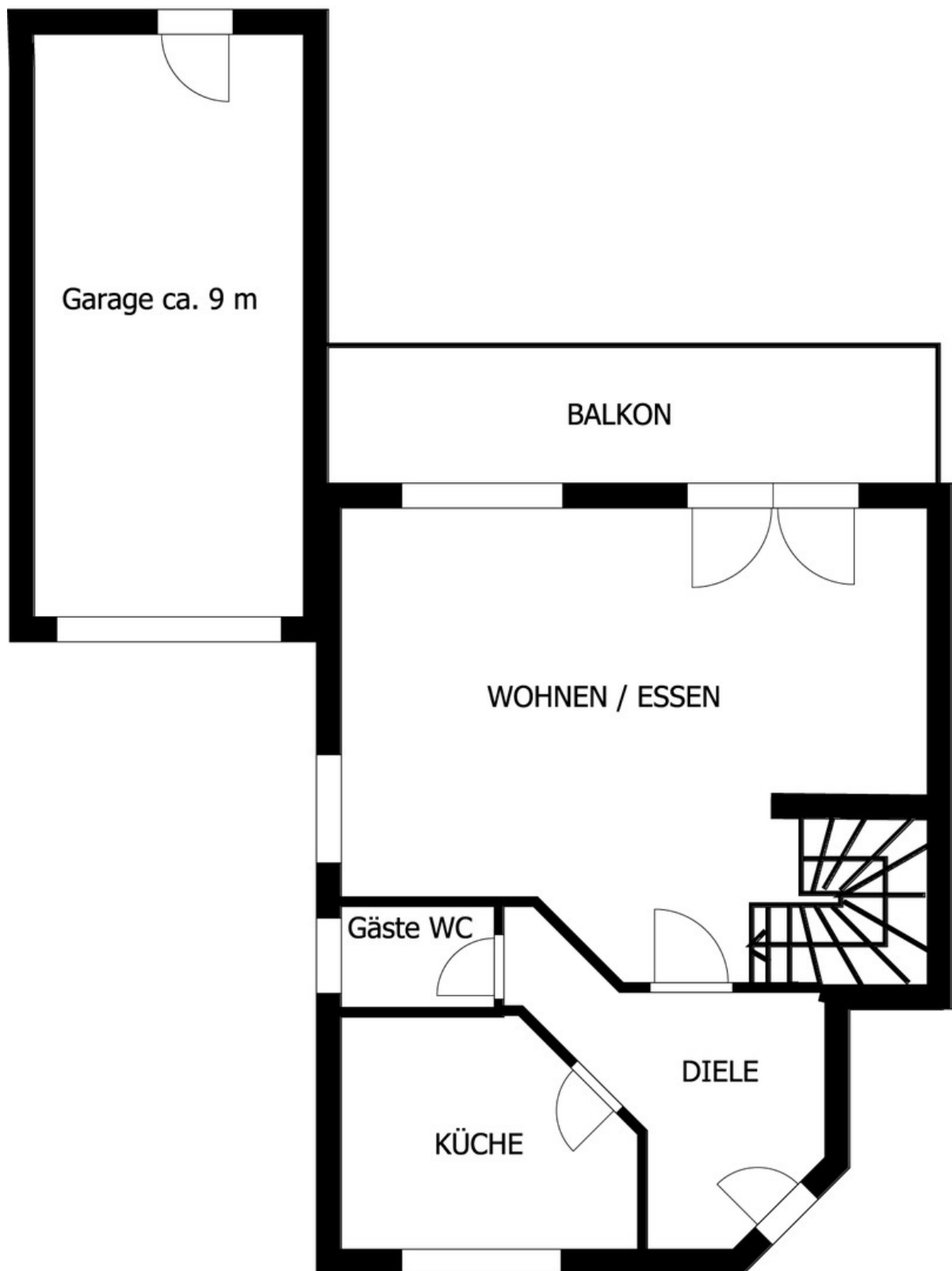


Gast / Homeoffice zur Terrasse



Ihre Terrasse

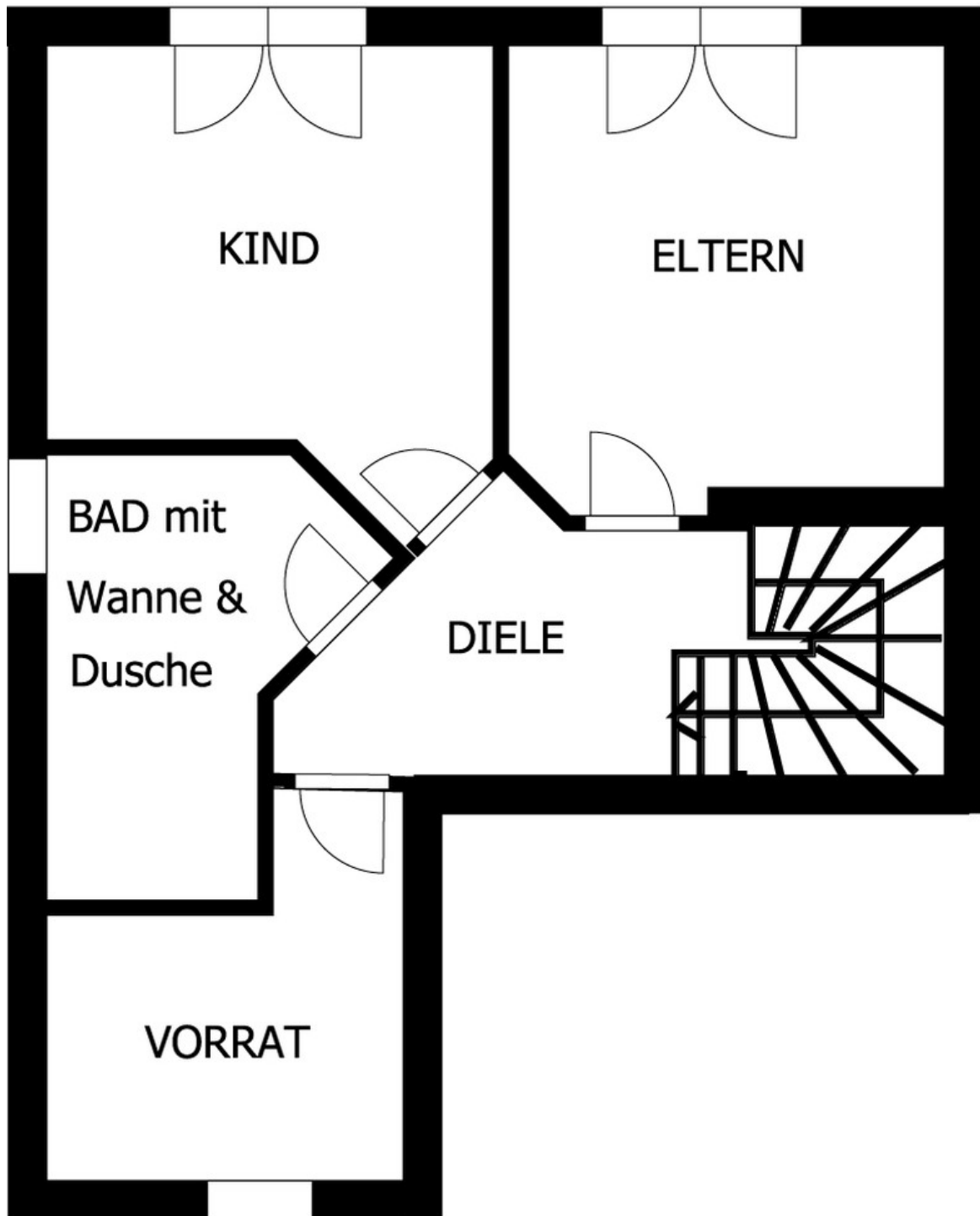
Exposé - Grundrisse



2D / EG mit Garage + Balkon

Exposé - Grundrisse

TERRASSE



2D / UG mit Terrasse

Exposé - Grundrisse



3D Erdgeschoss



3D Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



3D Balkon & Terrasse