

Exposé

Maisonette in Nörvenich

5 Zimmer auf 155qm Zentrale und ruhige Lage



Objekt-Nr. OM-437239

Maisonette

Verkauf: **399.959 €**

52388 Nörvenich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	155,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	120,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Stellplätze	4
Hausgeld mtl.	125 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 5-Zimmer Maisonette Eigentums-Wohnung aus 1977, mit dem Gefühl in einem Doppel-Haus zu leben, befindet sich in der 1. Etage in einem 2 Familienhaus mit insgesamt nur 2 Wohnungen und 2 Eigentümern, in Nörvenich (kein Vorort).

Das Haus ist massiv gebaut und außen überwiegend mit gebranntem Ziegel versehen.

Die 2. Eigentümer betreiben im Erdgeschoss eine Versicherungsagentur.

Aktuell noch ab 3,02 % bei Baufinanz (Quelle Internet: finanzvergleich.com vom 13.3.26)

KEINE MAKLERCOURTAGE. Sie sparen 14.280€ !

INKL. Mondo Luxusküche aus 2023 ...siehe Aufstellung per Foto

INKL. NOLTE Schranksystem aus 2023 ...siehe Aufstellung per Foto

Das bedeutet für Sie eine Ersparnis in Höhe von knapp 56.000 € und Null Stress bei Kauf und Montage...siehe Aufstellung per Foto

Sie können ohne Aufwand einziehen. Sogar die Lampen sind schon montiert.

Die Ausstattungsliste der Küche erhalten Sie bei Interesse und Anfrage.

AUSSTATTUNG

Gehobene Ausstattung

Ruhige Lage, ohne direkte Nachbarn

Eigene Haustür

Eigener Kellerzugang und alleinige Nutzung des großen Kellers

Tapetenfrei gestrichen

Kunststofffenster, 2-fach verglast mit elektr. Rollläden mit Zeitschaltuhr

Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und edlem Laminat

In den Bädern wurden große Fliesen verbaut

Tapetenfreie Wänden mit Anstrich

Renoviert und Restauriert

Großer, erweiterbarer Balkon mit unbenutzter elektrischer Markise (mit Somfy Funksteuerung)

Insektenschutz an den Fenstern

Mondo Luxus Einbauküche ...siehe sep. Aufstellung per Foto

Nolte Kleiderschranksystem mit 11 Türen...siehe sep. Aufstellung per Foto

Bad mit großer Dusche + WC + Fenster

Bad mit freistehender Wanne + WC + Fenster

3 Schlafzimmer

Kaminofen im Wohnzimmer mit gr. Holzvorrat

Großer Vollkeller mit HWR, Gästetoilette und sehr viel Platz

Baranlage mit gr. Tisch + Eckbank im Keller

In einem Kellerraum hatte der Vorbesitzer ein Kino eingerichtet

Großes Grundstück zur alleinigen Nutzung

2 Garagen mit elektr. Toren mit Fernbedienung

SAT Anlage und KABEL TV Anschluss

1000er Internet möglich

Geringes Hausgeld (nur 125€/Monat) In dieser Wohnungsgröße sonst fast nicht zu finden

Niedrige Energiekosten durch gut eingestellte Bosch/ Erdgasheizung aus 2013

Nörvenich bietet eine moderate Grundsteuer

Insgesamt niedrige Gesamtkosten pro Monat

Ausstattung

Siehe Objektbeschreibung

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung ist lichtdurchflutet und hat viel Potenzial. Angenehme Nachbarschaft.

Wie wichtig ein Kaminofen sein kann, sehen Sie aktuell an den stark steigenden Energiepreisen.

Umfangreiche Unterlagen, wie Baupläne, Baubeschreibung usw. (für ein evtl. Bankgespräch) sind vorhanden. Sie erhalten beim Kauf alle wichtigen Unterlagen über die Wohnung.

Entfliehen Sie den immer stärker steigenden Mieten und zahlen ab sofort für IHRE EIGENE IMMOBILIE.

Sprechen Sie anhand dieser Anzeige jetzt mit der Bank Ihrer Wahl über die günstigste Finanzierung.

Dann laden wir Sie herzlich zur Besichtigung und überzeugen Sie sich vor Ort das unsere Bilder der Wirklichkeit entsprechen (kein Fotoshop).

Die Anzeige wurde mit bestem Gewissen erstellt. Es gilt ausschließlich der notariell beurkundete Kaufvertrag. Die rechtliche Sicherheit beim Kauf bietet Ihnen der Notar und nicht der Makler.

Lage

LAGE/ INFRASTRUKTUR:

Im 250m Bereich: Netto Markt mit Bäcker, Ärzte, Schule, Kindergärten, Seniorenheime, Apotheke, Restaurants, Imbiss, Rathaus, Schloss Nörvenich/ Wochenmarkt, Bushaltestelle und ein neu angelegtes Naherholungsgebiet.

Aldi, Rewe und ein Bauern Hofladen sind mit Fahrrad oder Auto schnell erreicht.

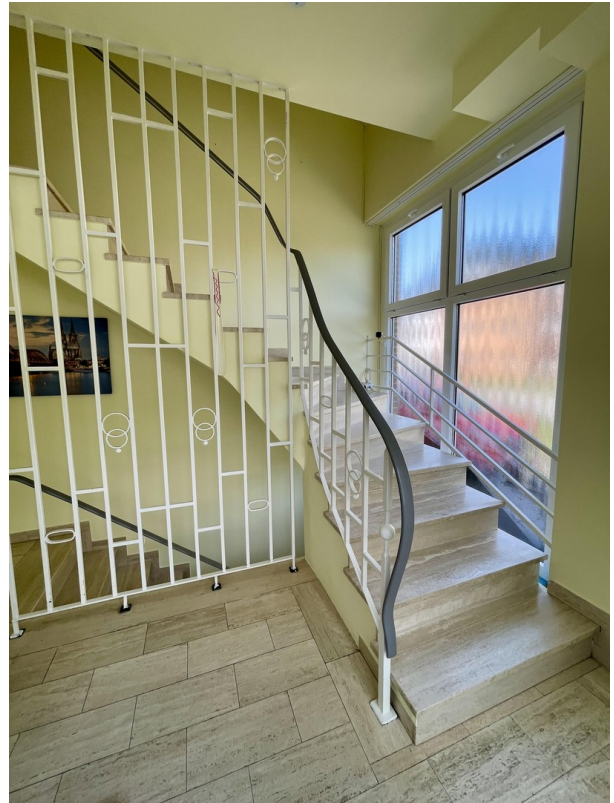
Köln, Düren, Kerpen sind nur wenige Autominuten entfernt.

Gute Rad-und Wanderwege u.v.m.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

52388 Nörvenich
Pfarrer-Linzbach-Str. 9

Dipl.-Ing. Walter Franke
Architekt AKNW
Minervastr. 2
52388 Nörvenich-Wissersheim

Zusammenstellung der Wohnflächen
nach örtlichem Aufmass am 5. April 2013
und zeichnerischer Darstellung mit CAD Autocad 2010

Wohnung Nr.	Geschoss	Raum	Fläche (m²) netto
1	EG	Wohnen-Küche-Essen	51,30 m²
		Schlafen	15,73 m²
		Kind	23,83 m²
		Bad	8,41 m²
		Vorraum	2,57 m²
		WC	3,27 m²
		Windfang	8,57 m²
			113,68 m²

Wohnung Nr.	Geschoss	Raum	Fläche (m²) netto
2	EG	Flur	5,82 m²
		1.OG	Wohnen
		Küche	8,28 m²
		Essen	13,12 m²
		Bad	6,22 m²
		Flur	12,76 m²
		Kind	18,90 m²
		Kind	12,57 m²
		Balkon 50%	4,75 m²
	DG	Schlafen	22,63 m²
		Bad	12,05 m²
		Abstellraum	1,88 m²

Exposé - Grundrisse

Ausschnitt der getätigten Investitionen Ende 2022/Anfang 2023

Mondo Küche mit Markengeräten und	
Granit Arbeitsflächen	KP: 24.711 € (wäre heute 20% teurer)
Nolte Schranksystem 11 Türen	KP: 5.999 €
Elektro Markiese	KP: 2950 €
Mineralgußwaschtisch + Spiegelschrank	KP: 2000 €
	KP: 35.660 €

3 Hängetoiletten wurden durch	
Marken Toiletten ersetzt	KP: 1256 €
Eine Sicherheitstür zur Wohnung	
montiert.	KP: 1982 €
Neuer Wohnungsanstrich durchgeführt	1000 € eigener Aufwand
Neue LED Lampen montiert	KP: 400 €
Vorhänge, Insektenschutz an den	
Fenstern montiert	KP: 350 €
Rollos an den Dachfenstern	KP: 620 €
Trockenes Brennholz	KP heute ca. 600
Kaminofen	ohne Berechnung
	6.208 €

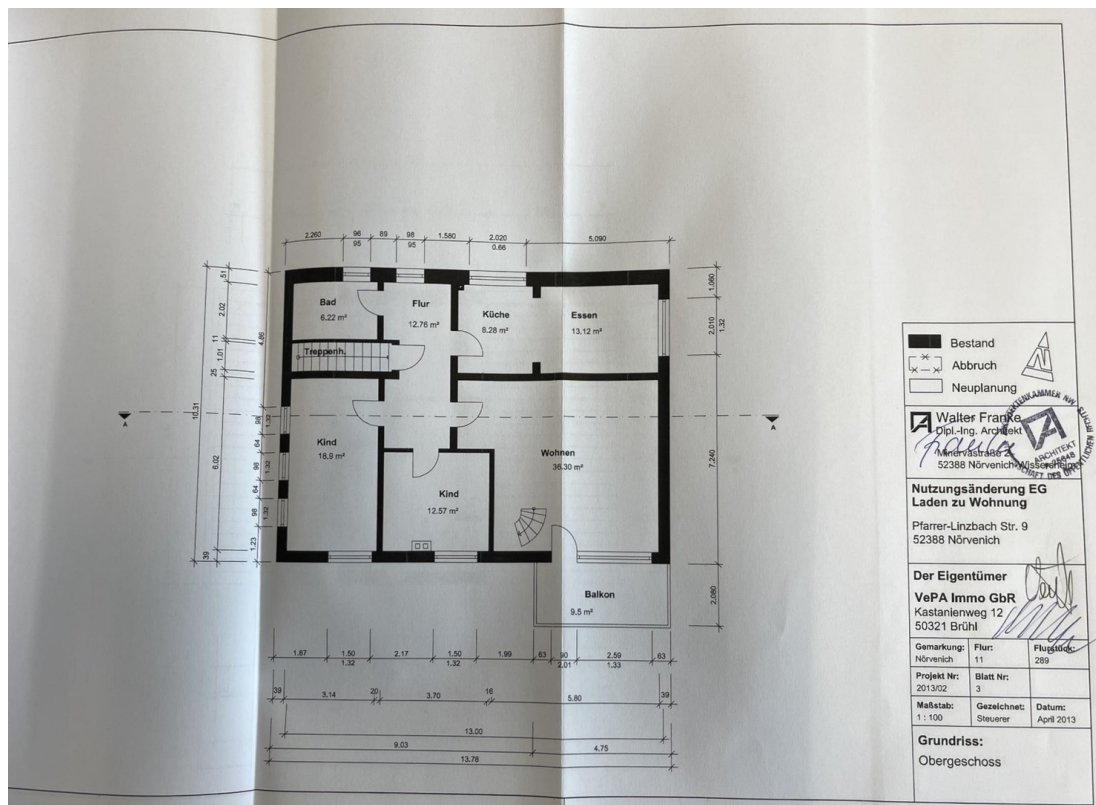
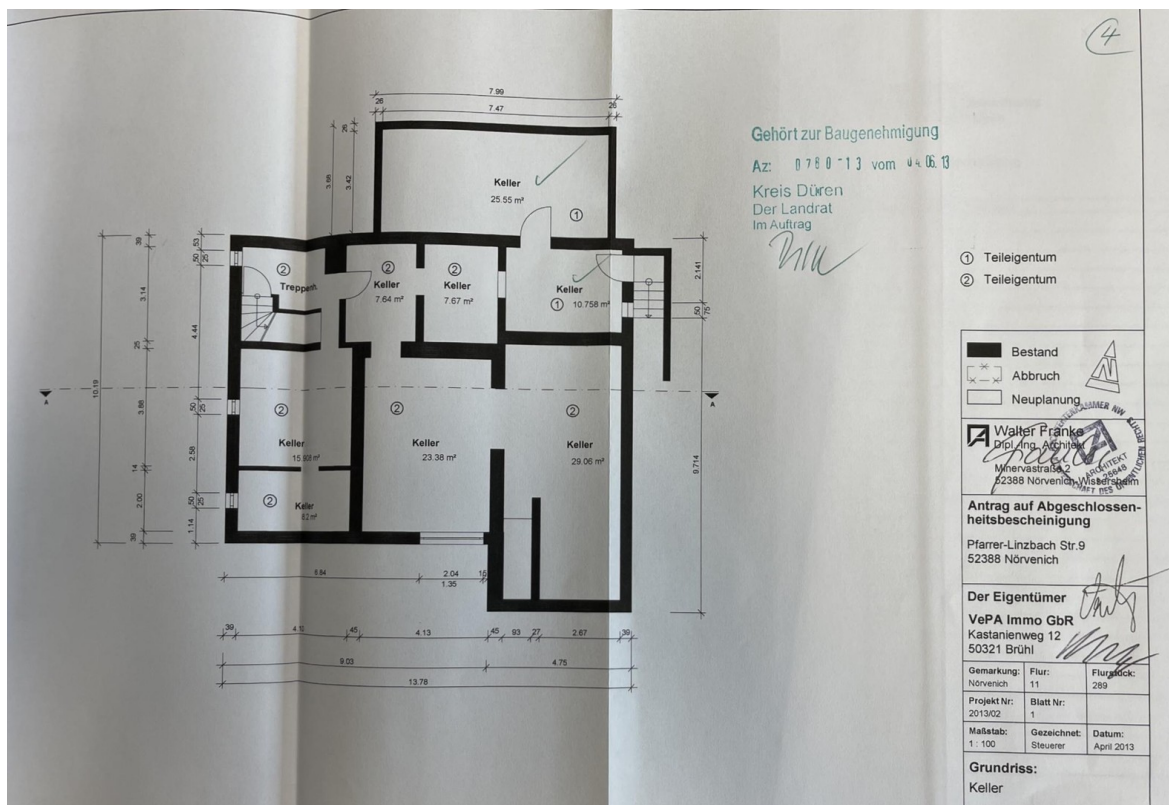
Im Kaufpreis enthaltene Gesamtkosten: 41.868 €

Zusätzlich sparen Sie ca. 14.000 € Maklerprovision

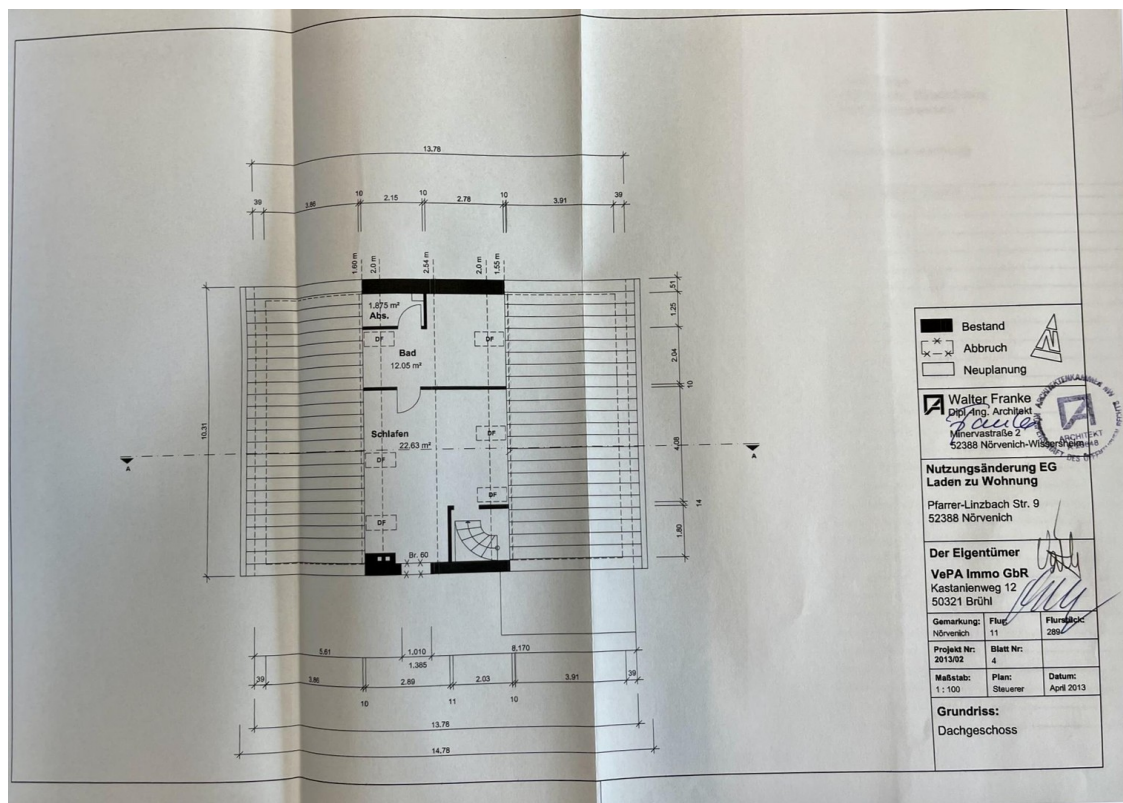
Sie können quasi in eine fertige Wohnung einziehen,
und ersparen sich:

- aufwendige Lampenmontage
- Kompletten Anstrich
- Kleiderschrank und Küchensuche, lange Lieferzeiten, Stress bei der Montage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Unsere Küche:

- MONDO KÜCHE inklusive:
- ARBEITSPLATTE Naturstein 30mm Labrador Pearl
- BORA PURU Induktions-Glaskeramik-Kochfeld mit Kochfeldabzug Umluft
- BLANCO DALAGO 6 SILGRANIT SPÜLE
- BLANCO KÜCHENARMATUR MIDA-S HD SILGRANIT-Look anthrazit
- NEFF BACKOFEN, pyrolysefähig, Teleskop-Vollauszug, versenkbare Tür
- BOSCH Stand - Kühl-Gefrierschrank mit No Frost Technik
- SCHUBLADEN ANSTATT EINFACHER TÜREN
- LED BELEUCHTUNG MIT FERNBEDIENUNG

Unser Schranksystem:

- NOLTE KLEIDER SCHRANKSYSTEM 11 TÜREN

Exposé - Grundrisse

17:32 Samstag 28. Feb.

Immobilien - Häuser - Wohnungen - finden bei immowelt.de

X

< > 📖

immowelt.de

immowelt

Anzeigenerstellung

✓ Immobilienart >

✓ Adresse >

✓ Merkmale >

✓ Energieverbrauch >

✓ Bilder >

✓ Beschreibung >

Schritt 7 von 8

Zu welchem Preis verkaufst du deine Immobilie?

* Pflichtangaben

Verkaufspreis *

~~399900~~ 399.950 €

Durchschnittspreis
468130 €

Niedriger Preis 397911 € ↓ ↑ Hoher Preis 538350 €

www.ohne-makler.net/expose/437239

Seite 15/15