

# Exposé

**Wohnung in Nordrhein-Westfalen - Nörvenich**

**Schicke neuwertige Wohnung 89m<sup>2</sup> 1 OG**



Objekt-Nr. OM-449581

**Wohnung**

Vermietung: **995 € + NK**

Barrensteinstrasse 4-6  
52388 Nordrhein-Westfalen - Nörvenich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1984	Mietsicherheit	2.985 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	175 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	275 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine ruhig gelegene Wohnung mit viel Komfort und zahlreichen Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten, ohne hierfür mit dem Auto fahren zu müssen?

Das grüne Naherholungsgebiet, einschließlich dem Schloss (mit Museum) und dem öffentlich zugängigen Schloss-Park und der renaturierten Neffelbach-Aue beginnt dann unmittelbar vor Ihrer neuen Haustür.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG. Die Wohnfläche beträgt ca. 89 qm, bestehend aus

1 großem Wohnzimmer mit angeschlossenem offenem Esszimmerbereich (ca. 40 m<sup>2</sup>),

1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 separate Garderobe, 1 Bad (mit WC, Bidet, Dusche und Badewanne), 1 Gäste-WC, 1 Hauswirtschaftsraum und einem Kellerraum.

Im Keller befindet sich ferner der separate Waschraum mit einer Anschlussmöglichkeit für Ihre Waschmaschine und Ihrem Wäschetrockner mit eigenem Strom und Wasserzähler.

Das Haus ist in Massiv-Bauweise erbaut. Baujahr 1984. Sanierung 2017 und 2022 mit Einbau neuer Sanitäranlagen, neuen Bädern, neue Elektroinstallation, neuen Fußboden mit hochwertigen Feinsteinzeug-Fliesen, neuen Zimmertüren usw.

In 2022 erfolgte der Einbau einer neuen Gas-Brennwertheizung.

Ein Glasfaser-/Internet-Anschluss für das Gebäude ist beantragt.

## Ausstattung

Sämtliche Böden sind mit hochwertigen, großformatigen Feinsteinzeug-Fliesen gefliest. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/Ess-Bereich. Isolierverglaste Fenster mit Rollläden. Bad und Gäste-WC mit modernen, großformatigen weißen Wandfliesen, deckenhoch verlegt. Hochwertige Sanitär-Keramik. WC mit Lotus-Effekt, Bidet, großer Waschtisch, separate Dusche mit Sicherheitsglastür (Lotus-Effekt), Badewanne, deutsche Sanitär-Markenarmaturen. Holztüren weiß lackiert, Gas-Brennwert-Zentralheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer, Wasserverbrauch über eigenen Wasserzähler. Gegensprechanlage, Satellitenanschluss. Separater Waschraum mit Anschluss für Ihre Waschmaschine und Ihren Wäschetrockner, Strom- und Wasserverbrauch über eigenen Zähler. Im eigenen Kellerraum ausreichend Platz für Ihre Utensilien. Pkw-Stellplätze können angemietet werden. Die angegebenen Nebenkosten und Heizkosten sind eine Vorausleistung, die Abrechnung erfolgt nach Verbrauch.

Die Wohnung wird renoviert übergeben, Wände weiß gestrichen.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Berücksichtigung finden Interessenten mit gesichertem Einkommen, ausreichender Bonität oder einer Mietbürgschaft.

Es werden nur längerfristige Mietverträge mit einer Mindestlaufzeit von 3 Jahren abgeschlossen.

Haustiere sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

Sollten wir Ihr Interesse an der Wohnung geweckt haben kontaktieren Sie uns bitte.

Besichtigung nach Vereinbarung.

Vermietungsgesellschaft E. u. G. Schneekluth GbR

Dorweilerstr. 7

52388 Nörvenich

## **Lage**

Das Objekt befindet sich ruhig gelegen in einer Fußgängerzone im Zentrum von Nörvenich, in unmittelbarer Nähe zum Schloss Nörvenich mit öffentlichem Park und Museum. Einkaufsmöglichkeiten mit mehreren Supermärkten/Discountern, zum Teil in unmittelbarer Nähe. Ferner sind Banken, Ärzte, Post, Bushaltestelle, Grundschule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung in unmittelbarer Nähe. Nörvenich ist eine aufstrebende Gemeinde im Schnittpunkt von Düren, Erftstadt, Kerpen. Der S-Bahn-Anschluss Köln-Aachen, sowie die Autobahnanschlüsse A1 / A61 und A4 sind nur wenige Minuten entfernt. Darüber hinaus ist Nörvenich mit gut ausgebauten Bundes- und Landstraßen mit den umliegenden Großstädten Köln, Bonn und Aachen verbunden. Der Nationalpark Eifel ist ebenfalls wenige Autominuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche / Essen

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer/ WC/ Bidet

# Exposé - Galerie



Bad /Dusche



Bad / Wanne/Dusche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Esszimmer



Gäste / WC

# Exposé - Galerie

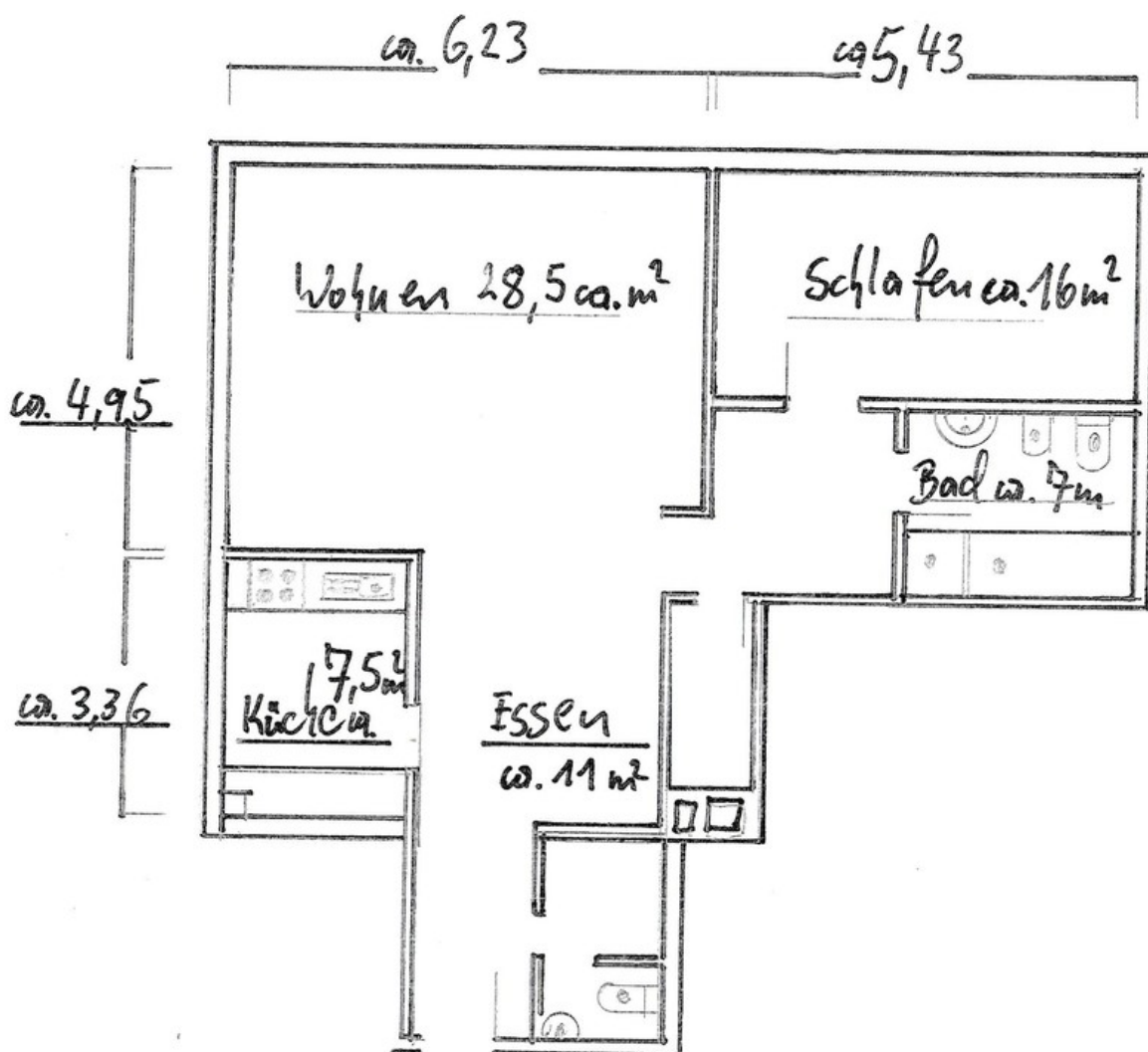


Blick aus dem Schlafzimmer



# Exposé - Grundrisse

Wohnung I ca. 89 m<sup>2</sup>



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

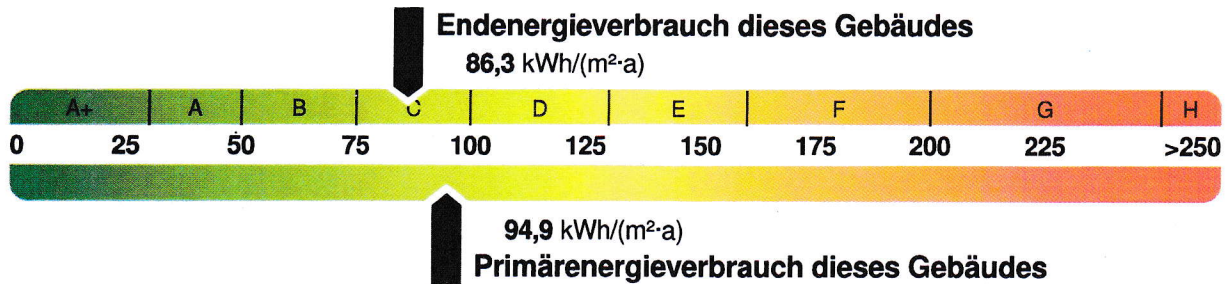
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2026-006395495

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



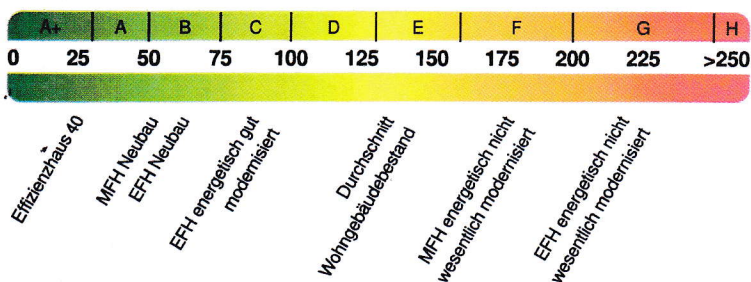
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

86,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,100	48.311	0	48.311	1,30
01.01.2024	31.12.2024	Erdgas	1,100	55.369	0	55.369	1,28
01.01.2025	31.12.2025	Erdgas	1,100	52.341	0	52.341	1,21
01.01.2023	31.12.2025	Zuschlag Warmwasser-Bereitung	1,100	59.454	59.454	0	0,00

## Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus