

# Exposé

## Einfamilienhaus in Niederzier

### Kernsaniertes Einfamilienhaus auf Neubau-Niveau mit Effizienzklasse B Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-464195

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **545.000 €**

52382 Niederzier  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ECKDATEN

- Kaufpreis: 545.000 €
- Wohnfläche: ca. 112 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 1.000 m<sup>2</sup> (großzügiges, herrlich angelegtes Gesamtgrundstück)
- Zustand: Erstbezug nach hocheffizienter Kernsanierung (2026)
- Energieeffizienz: Top-Klasse B (Endenergiebedarf nur 56,6 kWh/m<sup>2</sup>·a)
- Heiztechnik: Zukunftssichere, moderne Wärmepumpe
- Zimmer: 4 Zimmer (großzügiger Wohn-/Essbereich, 2 Schlafzimmer) + Küche, Bad, Gäste-WC und Abstellräume
- Extras: Massives Gartenhaus, durchgehend elektrische Rollläden

### OBJEKTBESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus verbindet den charmanten Charakter eines eingewachsenen, weitläufigen Grundstücks mit dem exklusiven Wohnkomfort eines modernen Neubaus. Das ursprünglich 1965 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2026 kompromisslos kernsaniert und energetisch perfekt für die Zukunft aufgestellt.

Das absolute Highlight für Familien und Gartenliebhaber ist das ca. 1.000 m<sup>2</sup> große, traumhaft und neu angelegte Grundstück. Eine grüne Oase dieser Größe bietet Ihnen maximalen Freiraum zur Entfaltung und Entspannung – ein Luxus, der im klassischen Neubaugebiet heute kaum noch bezahlbar oder zu finden ist.

Hier heißt es für Sie nur noch: Möbel mitbringen, einziehen und das Leben im eigenen Garten genießen!

Auszug der durchgeführten Premium-Sanierungsmaßnahmen (2026):

- Dach & Fassade: Neue Dacheindeckung inklusive starker 200 mm Dachdämmung sowie eine hochwertige 140 mm Fassaden-Außendämmung.
- Fenster & Komfort: Einbau moderner, hochisolierender Schüco Fenster mit Dreifachverglasung, durchgehend elektrischen Rollläden an allen Fenstern für maximalen Komfort sowie einer neuen, einladenden Design-Haustür.
- Elektrik & Leitungen: Vollständig neue Elektroinstallationen im gesamten Haus sowie komplett neue Wasser- und Abwasserleitungen.

Heizung: Installation einer hocheffizienten Viessmann Wärmepumpe – machen Sie sich unabhängig von fossilen Brennstoffen!

- Sanitär: Das Hauptbadezimmer im Obergeschoss sowie das Gäste-WC im Erdgeschoss wurden mit modernen Markenfliesen und hochwertigen Villeroy & Boch Armaturen komplett neu gestaltet.

- Außenbereich: Frisch verlegte Pflastersteine, neuer, saftiger Rasen, moderne Zaunanlagen sowie ein massives Gartenhaus runden das 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstück perfekt ab.

### RAUMAUFTeilUNG:

Das Haus überzeugt durch einen durchdachten und familienfreundlichen Grundriss:

Erdgeschoss:

Einladender Flurbereich, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein separates Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche, ein modernes Gäste-WC sowie ein praktischer Technik-/Abstellraum.

Obergeschoss:

Großzügiges Elternschlafzimmer, ein helles Kinder- oder Arbeitszimmer, ein tageslichthelles, modernes Badezimmer sowie ein Büro und zusätzlicher Abstellraum für extra Stauraum.

ENERGIEAUSWEIS (Pflichtangaben)

Ausweisart: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 56,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: B

Wesentlicher Energieträger: Wärmepumpe

Baujahr Gebäude: 1965 (Kernsanierung 2026)

Baujahr Wärmeerzeuger: 2026

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Gäste-WC

## Sonstiges

K&M Immobilien GmbH

Farnweg 30

53797 Lohmar

## Lage

Das Objekt befindet sich im beliebten Ortsteil Huchem-Stammeln (52382 Niederzier). Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zudem besteht eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die Autobahn sowie an den öffentlichen Nahverkehr (Rurtalbahn/Bus) in Richtung Düren, Köln und Aachen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Flur

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiele Wohnen



Einrichtungsbeispiel Esszimmer

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Kinder



Einrichtungsbeispiel Schlafen

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wärmepumpe