

EXPOSÉ

Nideggen-Muldenau: Großzügiges Wohnhaus in ländlicher Lage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52385 Nideggen / Muldenau
Baujahr: 1920
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 155 m²
Nutzfläche (ca.): 30 m²
Grundstücksfläche (ca.): 377 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 109.500,-

- > Einfamilienhaus
- > Nideggen / Muldenau
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63270825



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52385 Nideggen / Muldenau
Baujahr	1920
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	155 m ²
Nutzfläche (ca.)	30 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	377 m ²
Kaufpreis	109.500,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	3
Garage / Stellplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	404,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-11-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

Objektbeschreibung:

großzügiges Wohnhaus mit Garten, Garage und Schuppen

Wohnfläche: rd. 155 m²

Nutzfläche: ca. 30 m²

Das Objekt ist nicht unterkellert

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Küche mit Abstell-Vorratsraum, kl. Duschbad, Esszimmer, Wohnzimmer, Gäste/Kinder/Arbeitszimmer

Obergeschoss:

Diele, kl. Badezimmer, 3 große und zwei kleinere Räume, Dachterrasse

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut, nicht isoliert
über eine Auszugstreppe erreichbar

Garage, Innenhof, Anbauten, Garten

Ausstattung:

Baujahr: Ursprung um ca. 1920, ein genaues Baujahr ist nicht bekannt

Ausstattung insgesamt einfach und renovierungsbedürftig.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die Fenster sind überwiegend aus Holz, teilweise mit einfacher Verglasung, die Elektrik wurde überarbeitet.

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in ruhiger und landschaftlich reizvoller Lage in Muldenau, einem Ortsteil der Gemeinde Nideggen. Mit dem Auto ist man in 5 Minuten in Vettweiß oder in 10 Minuten Nideggen, die Entfernung nach Düren beträgt ca. 10 km, nach Köln kommt man in max. 30 Minuten über die Auffahrt Ertstadt. Weitere Infos zu Muldenau finden Sie auch hier:

<https://de.wikipedia.org/wiki/Muldenau>

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von den Eigentümern / Verkäufern übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben (Baujahr, Flächenangaben, Art und Erstellungsjahr / Einbaujahr der technischen Ausstattungen usw.). Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Unser Service für Sie als Verkäufer oder Vermieter: Wir ermitteln kostenfrei den Marktwert Ihre Immobilie, überlegen mit ihnen zusammen, welche Vermarktungsstrategie für Ihr Objekt am sinnvollsten ist und stehen Ihnen auch über den Notartermin bis hin zur Übergabe des Objektes an die neuen Eigentümer zur Seite.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Nideggen / Muldenau
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63270825



Großgart Immobilien OHG steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites Netzwerk IVD ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennenzulernen.

Erste hilfreiche Tipps erhalten Sie auf unserer Homepage:
www.grossgart-immobilien.de

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Fall des Kaufs/Anmietung (nur gewerbliche Objekte) der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die im Exposé ausgewiesene Provision an die Großgart Immobilien OHG zu zahlen. Die Provision ist mit Rechtswirksamkeit des notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages (gewerbliche Vermietung) fällig.

Maklervertrag: Sie schließen mit Großgart Immobilien OHG einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht unsere Leistungen in Anspruch nehmen.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Objektbilder:



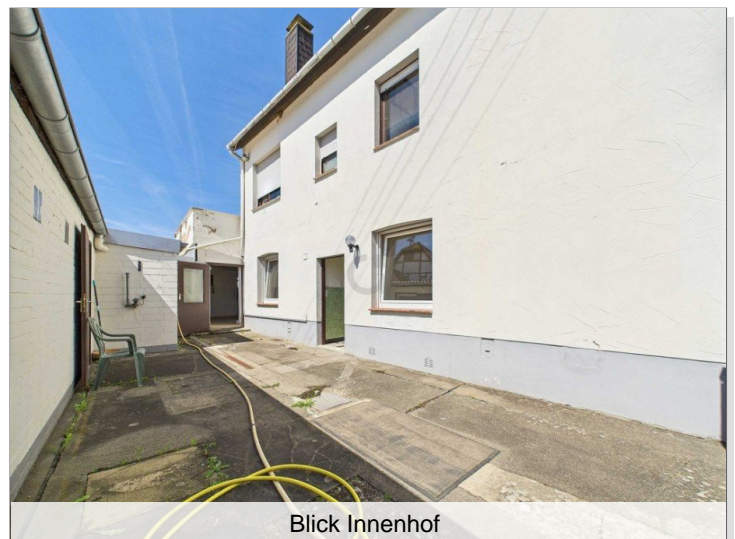
Blick von Straße



Seitenansicht von Straße



Garage und Hofzufahrt



Blick Innenhof

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Nideggen / Muldenau
- > 8 Zimmer

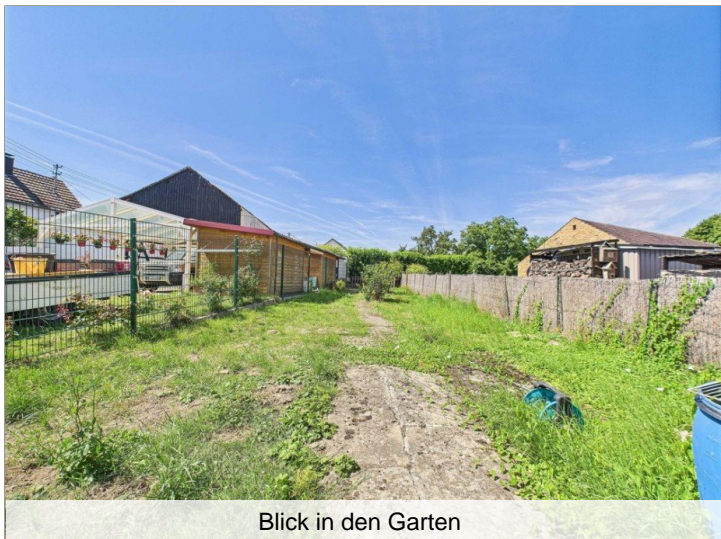
- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63270825



Schuppenanbauten



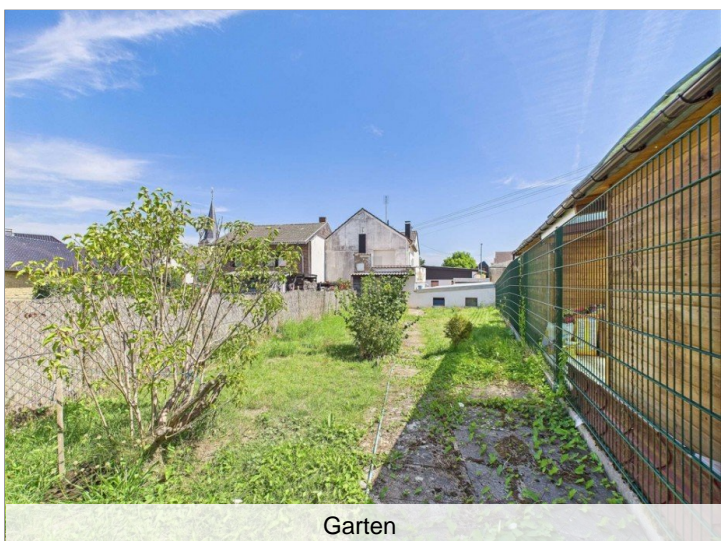
Blick aus Garten



Blick in den Garten



zentraler Flur



Garten



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Nideggen / Muldenau
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63270825



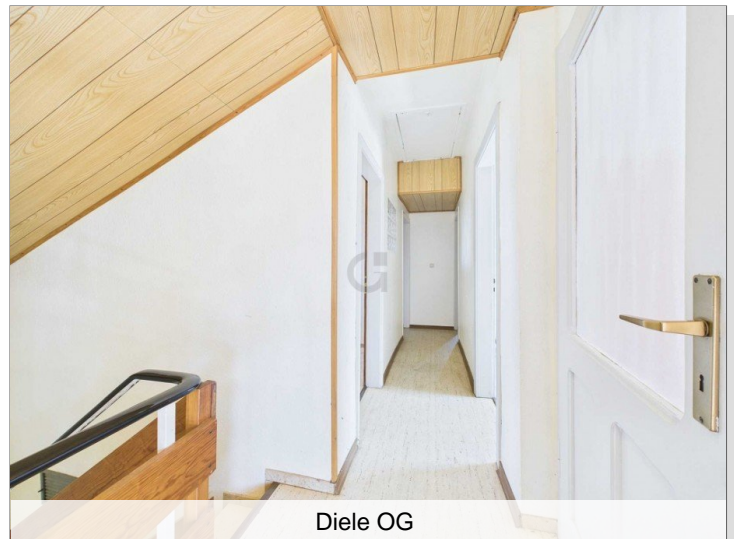
kl. Bad im EG



Raum 2 EG zur Straße



Esszimmer



Diele OG



Raum 1 EG zur Straße



2. Wohnzimmer OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Nideggen / Muldenau
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63270825



Zugang Terrasse OG



Zimmer



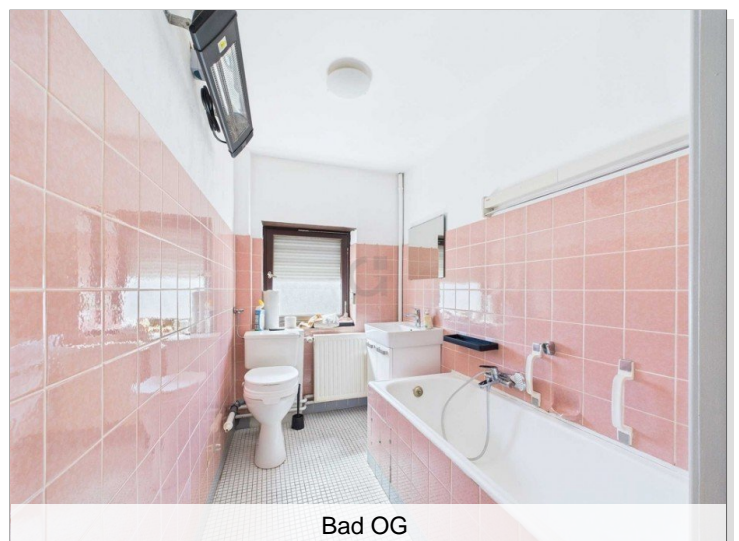
Schlafzimmer 1



Zimmer



Schlafzimmer 2



Bad OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Nideggen / Muldenau
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63270825

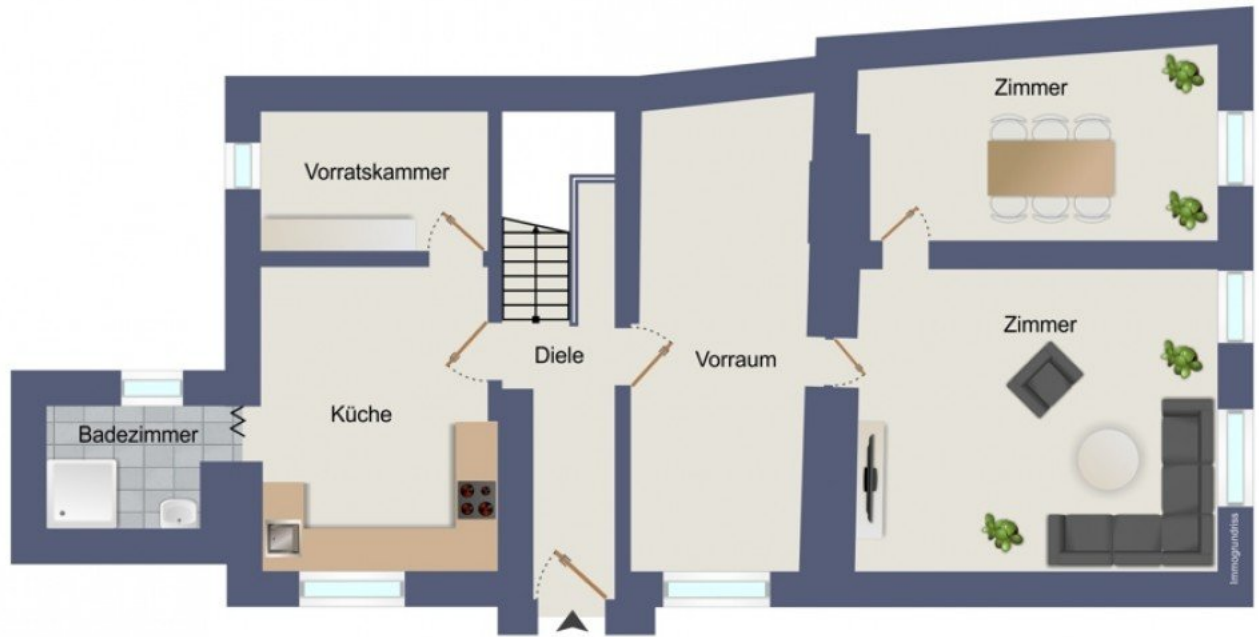


Blick in Schuppen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Nideggen / Muldenau
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63270825



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Nideggen / Muldenau
- > 8 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63270825



Obergeschoss

