

Solide Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in dörflicher Lage



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschoßwohnung
Adresse: 52388 Nörvenich / Binsfeld
Baujahr: 1992
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 78 m²
Nutzfläche (ca.): 5 m²
Hausgeld (ca.): 344,- €
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

**Kaufpreis
€ 175.000,-**

> Dachgeschosswohnung

> Nörvenich / Binsfeld

> 3 Zimmer

> 78 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63750926



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	52388 Nörvenich / Binsfeld
Baujahr	1992
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	78 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Kaufpreis	175.000,- €
Hausgeld (ca.)	344,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	122,65 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-08-31
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	10 m ²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort verfügbar
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

Objektbeschreibung:

Nörvenich-Binsfeld:

Gut geschnittene 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss (KEIN Aufzug) - sofort frei. Wfl.: rd. 78 qm

Aufteilung:

Der Wohnbereich ist durch eine Aufstockung des bestehenden Hauses im Jahre 1992 entstanden. Die Wohnung verfügt über einen außergewöhnlichen Schnitt. Man betritt direkt den großzügigen Wohnraum, von welchem aus das Badezimmer mit bodengleicher Dusche (um 2016 erneuert), die Küche und die beiden Schlafräume abgehen. Die große Fensterfront lässt viel Licht in den Wohnbereich, welcher sich über die Terrassentür auf eine ca. 13 qm großen Balkon erweitert. Der Balkon ist überdacht, sodass man dort auch bei schlechterem Wetter den Außenbereich genießen kann. Die Räume sind mit Fliesenboden versehen. Eine einfache Renovierung (Malerarbeiten genügen) ist notwendig, um die Wohnung zeitnah beziehen zu können.

Das aktuelle Hausgeld beträgt 344,- EUR/ Monat inkl. Instandhaltungsrüge in Höhe von aktuell 54,27 EUR. Die Grundsteuer fue Wohnung beträgt aktuell 314,46 EUR / Jahr. Parken ist kostenfrei auf der Straße möglich - es kann ein Garage hinter dem Haus angemietet werden (monatl. ca. 50,00 EUR). Fahrräder können im eigenen Keller abgestellt werden.

Weiter verfügt das 7-Fam.-Haus über einen Waschkeller mit Anschlüssen für die Waschmaschine und den Trockner sowie über einen großen Trockenkeller.

Weitere Unterlagen und Informationen lassen wir ihnen bei weiterem Interesse gerne zukommen.

Ausstattung:

Ein Auszug udie Ausstattung und Modernisierungen (Allgemeinbereich):
 o große Fenster mit 2-Fach-ISO-Verglasung und elektr. Rollos / Dachflächenfenster mit elektr. Außenrollos
 o Beheizung umoderne Zentralheizung (Brennwertheizung mit WW-Speicher) aus 2023
 o Badezimmer mit Dusche und Fenster
 o Fliesenboden in den Wohn- und Schlafräumen
 o Wände mit Rauputz und Anstrich
 o Gegensprechanlage / Tufner
 o sep. Kellerraum (ca. 7 m2)
 o Wasch- und Trockenkeller

Noch nicht überzeugt? Dann schauen Sie sich diese tolle Wohnung mit viel Potenzial einmal an. Vereinbaren Sie direkt einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns.

Lagebeschreibung:

Nörvenich-Binsfeld

Die Wohnung befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage. Düren ist mit dem PKW in 5 Minuten erreicht, dort finden sie alle

> Dachgeschosswohnung

> 78 m² Wohnfläche

> Nörvenich / Binsfeld

> Objektnummer: 63750926

> 3 Zimmer



Annehmlichkeiten einer modernen, mittelgroßen Stadt. Die überregionale Anbindung ist gut, die Autobahnen 4 und 61 sind über die neue Umgehungsstraße zügig erreichbar.

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 Ihrer 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.

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.

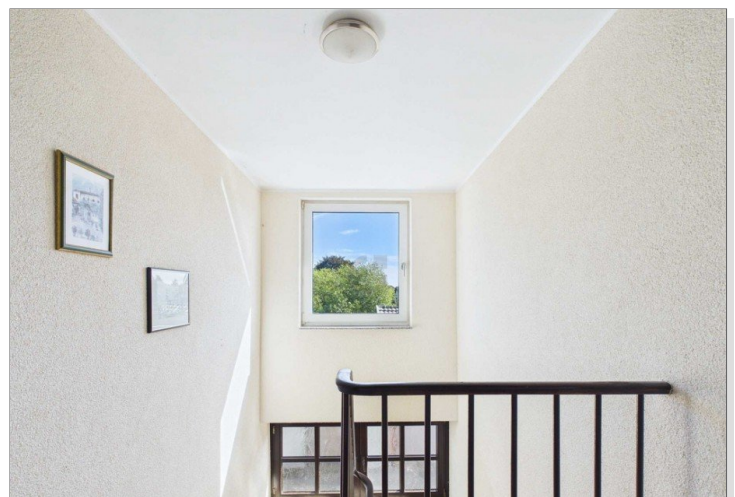
Maklervvertrag: Sie schließen mit Großgart Immobilien OHG einen provisionspflichtigen Maklervvertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht unsere Leistungen in Anspruch nehmen.

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:



Ansicht von Straße



Treppenaufgang



Wohnungszugang

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Nörvenich / Binsfeld

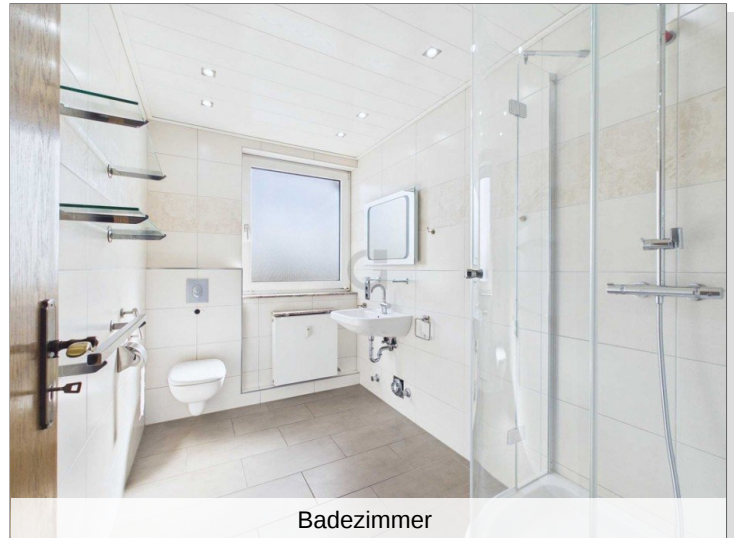
> 3 Zimmer

> 78 m² Wohnfläche

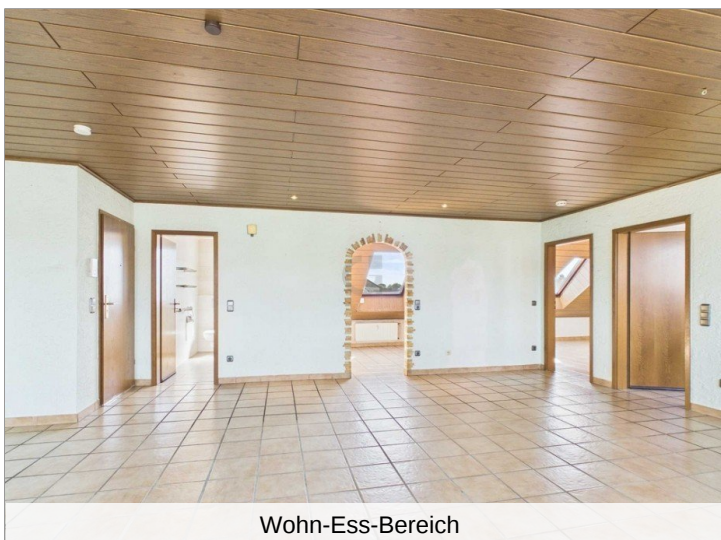
> Objektnummer: 63750926



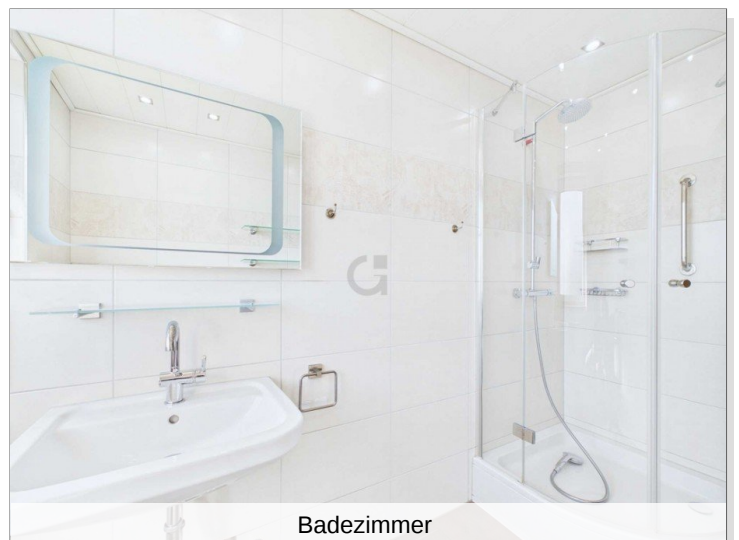
Wohn-Ess-Bereich



Badezimmer



Wohn-Ess-Bereich



Badezimmer



Wohn-Ess-Bereich



Küche

Eckdaten

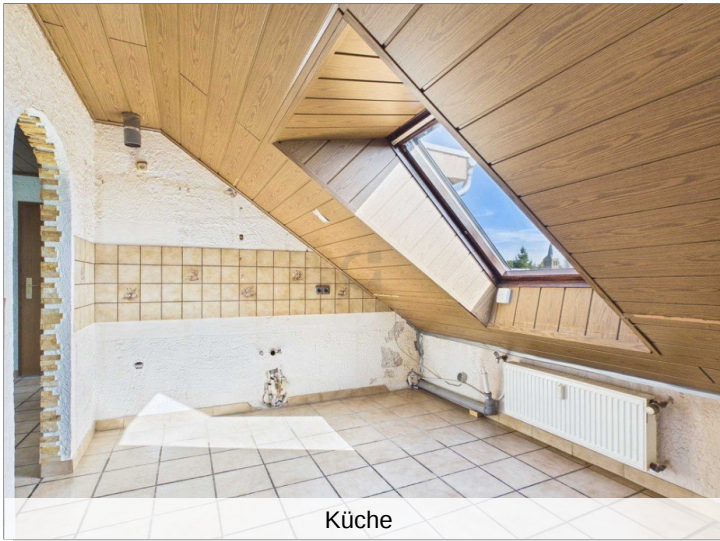
> Dachgeschosswohnung

> Nörvenich / Binsfeld

> 3 Zimmer

> 78 m² Wohnfläche

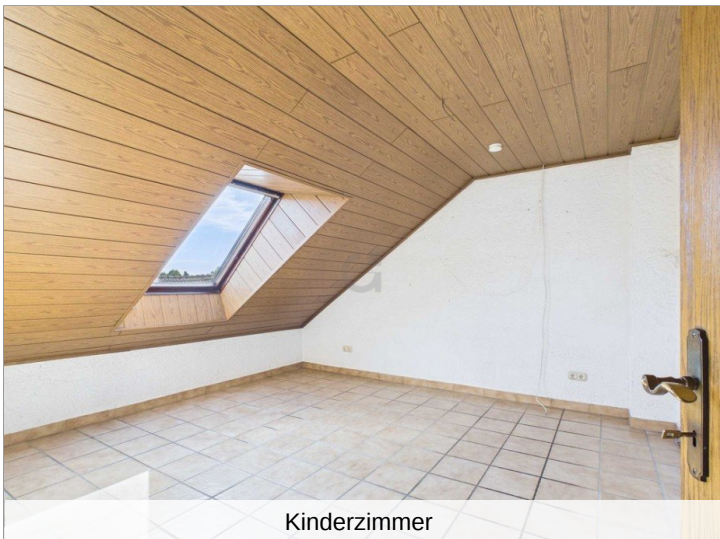
> Objektnummer: 63750926



Küche



überdachte Terrasse



Kinderzimmer



überdachte Terrasse



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Nörvenich / Binsfeld
- > 3 Zimmer

- > 78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63750926



Grundriss WE Nr. 6

- > Dachgeschosswohnung
- > Nörvenich / Binsfeld
- > 3 Zimmer

> Objektnummer: 63750926

