

Entspanntes Wohnen mit Stil



Einfamilienhaus
D-52388 Nörvenich

880.000 **145** **5** **853**
Kaufpreis EUR Wohnfläche m² Zimmer Grundstück m²

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	880.000
Käuferprovision	2,678 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Verkäuferprovision	2,678 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

Anbieter/ Ansprechpartner

Philipp Stif
Telefon: 02233-94 44 3627
Fax: 02233-94 443581
Kommunikation:



Bürozeiten:
Mo. bis Fr. 08.00 - 13.00 Uhr und Mo.
bis Mi. 14.00 bis 16.30 Uhr, Do. 14.00
- 18.30 Uhr

 Volksbank
Rhein-Erft-Köln eG

Volksbank Rhein-Erft-Köln eG
Immobilienervice
Brabanter Platz 2
D-50354 Hürth
Telefon: 02233/9444-3603
Fax: 02233/9444-3581

Größe und Zustand

Wohnfläche m ²	145
Anzahl Zimmer	5
Grundstück m ²	853
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2010
Frei ab	nach Vereinbarung
Qualität	Gehoben
Zustand	neuwertig gepflegt

Kurzexposé

Dieses hochwertige Architektenhaus wurde im Jahr 2010 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in bevorzugter, ruhiger und idyllischer Lage in Nörvenich-Poll.

Auf einem 853m² großen Grundstück empfängt Sie ein erstklassig geschnittenes Einfamilienhaus mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von ca. 144m².

Die Wohnfläche verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss.

Im Erdgeschoss treffen Sie auf einen stilvollen Wohnbereich mit einem gemütlichen Kamin und einer offenen, hochmodernen Küche. Die Böden auf dieser Etage sind mit pflegeleichten Laminatböden versehen und einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in allen Räumen für eine behagliche Wärme sorgt.

Aus dem Wohn- und Küchenbereich haben Sie einen optimalen Zugang zur großzügigen Terrasse und dem gepflegten Garten. Ein Brunnen, eine Bewässerungsanlage sowie ein Gartenhaus und jede Menge exotischer Pflanzen befinden sich ebenfalls im Garten. Hier finden Sie absolute Erholung vom Alltag.

Im Obergeschoss befinden sich ein weiteres Bad, zwei Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank.

Direkt neben der Immobilie stehen Ihnen Ihre eigenen zwei Stellplätze zur Verfügung.

Baubeschreibung

- offene Raumgestaltung
- Gaszentralheizung
- hochwertige Bäder
- freistehend

Ausstattung

Fenster

Aluminiumfenster

Garten

Garten

Flächen und Raumaufteilung

Park-/Hofflächen		Stellplatz
Balkon/Terrassen		Terrasse
Erdgeschoss		
Wohnküche	56,75 m ²	
Gästebad	6,04 m ²	
HWR	3,53 m ²	
Windfang	7,67 m ²	
Obergeschoss		
Flur	6,50 m ²	
Bad 2	5,85 m ²	
Kind 1	16,72 m ²	
Kind 2	16,72 m ²	
Eltern/Umkleide	25,20 m ²	

Lage und Infrastruktur

Die Immobilie liegt in dem ruhigen und familiären Poll und gehört zu der Gemeinde Nörvenich.

Poll liegt eingebettet in den Äckern der Zülpicher Börde, abseits der großen Verkehrsstraßen. Die Gemeinde Nörvenich ist durch wenige Fahrminuten schnell erreicht und bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung, Kindergärten, einer Grundschule, Restaurants und Sport- und Freizeitmöglichkeiten an.

Für Naturfreunde ist neben der ländlichen Idylle die Nähe zum Naturpark und zum Nationalpark Eifel besonders interessant. Die Eifel mit ihrer abwechslungsreichen Landschaft bietet ihren Besuchern eine Vielfalt an Möglichkeiten, um die schützenswerte Naturlandschaft kennen zu lernen. Der Nationalpark Eifel ist vom Standort der Immobilie nur knapp 23 Minuten entfernt.

Das gut ausgebaute Busliniennetz der Dürener Kreisbahn und der DB Bahn Rheinlandbus gewährleistet die Mobilität mit öffentlichen Verkehrsmitteln und bietet somit eine vorteilhafte Anbindung zu den umgebenden Ortschaften Erftstadt, Vettweiß, Zülpich und Düren an.

Für Autofahrer ist die Anbindung nach Köln, Aachen und Koblenz über die drei Autobahnanschlüsse Buir (A4), Gymnich/Nörvenich (A61) und Hürth-Knapsack (A1) sowie über die Bundesstraße B477 hervorragend zu erreichen. Die attraktive Lage und die gute Verkehrsanbindung verhelfen Nörvenich zu einer hohen Wohnattraktivität.

Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	10.09.2021
Gültig bis	09.09.2031
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Heizung	Ofenheizung, Gaszentralheizung
Energieträger	Erdgas
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr lt. Energieausweis	2010
Baujahr Gebäudeerweiterung	2010
Baujahr Heizung	2010
Energieverbrauch (EV)	
Kennwert EV kWh/(m ² ·a)	80,9

Bilder





