

Exposé

Wohnung in Nörvenich

Herrliche Eigentumswohnung im Vicus Quartier Nörvenich ****einzig freie Wohneinheit****



Objekt-Nr. OM-302274

Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

52388 Nörvenich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,31 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herrliche Eigentumswohnung im Vicus Quartier

optimale Kapitalanlage oder selbst den Wohnraum genießen.

Das im Dezember 2023 nach KfW-55 Standard fertiggestellte Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten verteilt auf 4 Ebenen, befindet sich in exklusiver Lage im Neubaugebiet Nörvenich Vicus Quartier.

Die hier angebotene exklusive Wohneinheit befindet sich im 2. Obergeschoss, verfügt über 79,31 m² Wohnfläche und ist barrierefrei per Aufzug zu erreichen. Die KFZ-Stellplätze sind direkt am Objekt liegend schnell erreichbar und bereits zur Installation individueller Wallboxen vorbereitet.

Ausstattung

Das gesamte Objekt ist hochmodern und komfortabel ausgestattet, so verfügt jede Wohneinheit über

- Glasfaseranbindung,
- interne Netzwerkverkabelung (KAT7),
- Video-Gegensprechanlage,
- großflächige Fensterfronten mit elektrischen Rollläden,
- barrierefrei begehbare Dusche,
- hochwertige Sanitäranlagen,
- eigener abschließbarer Stromanschluss im Fahrradraum,
- hochwertige Innentüren,
- Balkon- und Terrassenbeläge,
- Fußbodenheizung,
- Heizbetrieb und heißes Wasser durch energieeffiziente zentrale Versorgung über Luft-Wasser-Wärmepumpen,
- usw.

Auch die Fliesenbeläge in den Nassräumen sind bereits im Angebot inkludiert und alle Wandflächen sind in Qualitätsstufe Q2 verputzt. Der Bodenbelag in den Wohnräumen, sowie Malerarbeiten inklusive vollflächigen Verspachteln der Wände ist auf Wunsch gegen Aufpreis natürlich möglich.

Es erwartet Sie also eine perfekte Kombination aus Komfort und ländlicher Ruhe! Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

- Der Angebotspreis ist exklusive KFZ-Stellplatz
- Preis je KFZ-Stellplatz = 10.000,- €

- Mindestens 1 KFZ-Stellplatz ist zu erwerben, weitere können gerne erworben werden
- Hausgeld ca. 250 € inklusive Heizkosten, Hausverwaltung und Hausmeisterdienste
- die beiliegenden Fotos der Räumlichkeiten sind in einer der darunterliegenden Wohneinheiten entstanden, um Ihnen ein Bild nach Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten zu vermitteln

Als Vertragsbestandteil werden ausschließlich Notarvertrag und Bauleistungsbeschreibung als verbindlich erklärt.

Lage

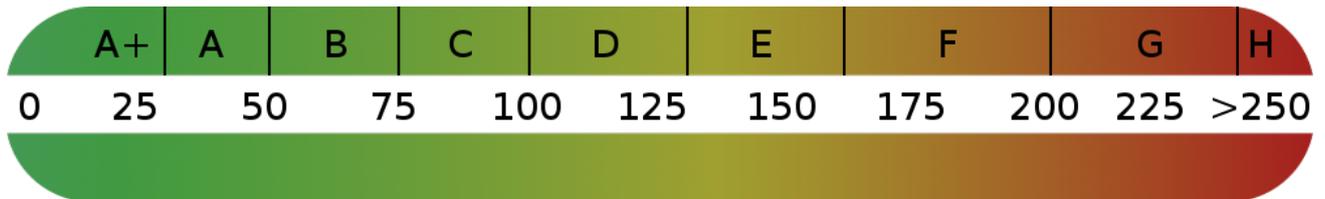
Nörvenich ist eine Gemeinde im Kreis Düren und gehört zu Nordrhein-Westfalen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes stehen Ihnen im Ort zur Verfügung. Die Städte Düren, Kerpen oder Erftstadt sind etwa 10 km entfernt und bequem mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Autobahnanschlüsse zur A1, A4 und A61 sind ca. 10 Minuten entfernt. Von den S-Bahnanschlüssen in Merzenich oder Buir, welche in 10 Autominuten zu erreichen sind, besteht ebenfalls eine hervorragende ÖPNV-Anbindung nach Aachen und Köln.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



297/520mm

WE 10 gelb markiert