

Exposé

Reihenhaus in Nörvenich

KfW 40+ (A+) Reihenmittelhaus in ruhiger Lage - Ideal für Familien und Paare



Objekt-Nr. **OM-318004**

Reihenhaus

Verkauf: **435.000 €**

52388 Nörvenich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	160,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	145,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Reihenmittelhaus vereint modernen Wohnkomfort mit höchster Energieeffizienz (KfW 40+). Die ruhige Lage in Kombination mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht es zum idealen Zuhause für Familien oder Paare. Im Gegensatz zur üblichen schmalen, dreigeschossigen Bauweise überzeugt dieses Haus mit großzügigem Raumangebot auf nur zwei Etagen – perfekt für ein komfortables und harmonisches Wohnenerlebnis.

Erdgeschoss (EG):

- Moderne Einbauküche (Nobilis) mit hochwertigen Neff-Elektrogeräten
- Offener Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken, Enthärtungsanlage für Brauch- und Trinkwasser, 7,5 kWh Batteriespeicher für die Photovoltaikanlage (6,4 kWp)
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Gäste-WC

Obergeschoss (OG):

- Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- Drei Schlafzimmer

Außenbereich:

- Sichtgeschützte Terrasse über die gesamte Hausbreite
- Elektrische Markise mit zusätzlicher Senkrecht-Markise für Sichtschutz und Verschattung
- Hochwertiger Rollrasen
- Kleiner Geräteschuppen
- Frostsicherer Außenwasserhahn
- Sechs Außensteckdosen (zwei auf der Terrasse, vier im Garten)

Sonstiges:

- 1.000 Mbits Internetanschluss
- LAN Anschlüsse in Wohn und Schlafräumen/Büro
- Insektenschutzgitter an allen Fenstern und Terrassentür, welche sich öffnen und schließen lassen.

Gemeinschaftsbereich:

- Privater Spielplatz und Gartenhäuschen zur gemeinsamen Nutzung, ideal zum Abstellen von Kinderfahrrädern und Rollern
- Mülltonnenstellplatz

Ausstattung

Ausstattungsdetails:

- Energieeffizientes Haus (KfW 40+)
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher

- Hohe Decken (2,65m)
- 1.000 Mbits Internetanschluss
- Deckenspots im Eingangsbereich und Bad
- Stellplatz mit Vorbereitung für Wallbox-Installation
- Dezentrale Be-/Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, etagengesteuert
- Fenster mit dreifach Isolierverglasung und elektrischen Rollläden, Smarthome-fähig (steuerbar über Schalter, App oder Sprachassistenten wie Alexa, Google Home)
- Warmwasseraufbereitung über Vaillant-Durchlauferhitzer
- Gäste-WC und Badezimmer mit Grohe-Armaturen
- Großes Duravit-Waschbecken inklusive Unterschrank im Badezimmer

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei ernsthaftem Interesse an einer Hausbesichtigung bitten wir um Vorlage eines Liquiditätsnachweises.

Lage

Lage:

- Nörvenich, eine Gemeinde im Kreis Düren mit ca. 12.000 Einwohnern und 14 Ortsteilen
- Tankstelle im Ort, eine weitere sowie eine Drogerie und ein Kinderarzt in Planung
- 11 Kitas in der Gemeinde, keine Kitakosten
- Optimale Verkehrsanbindung
- Aldi, Lidl und Rewe fußläufig erreichbar
- Fitnessstudio in unmittelbarer Nähe
- 10 Minuten mit dem Auto zur nächsten S-Bahn-Haltestelle

Dieses Haus verbindet moderne Ausstattung mit einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung – perfekt für alle, die ein neues Zuhause suchen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Flur

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste Wc

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Duschbereich

Exposé - Galerie



Garten



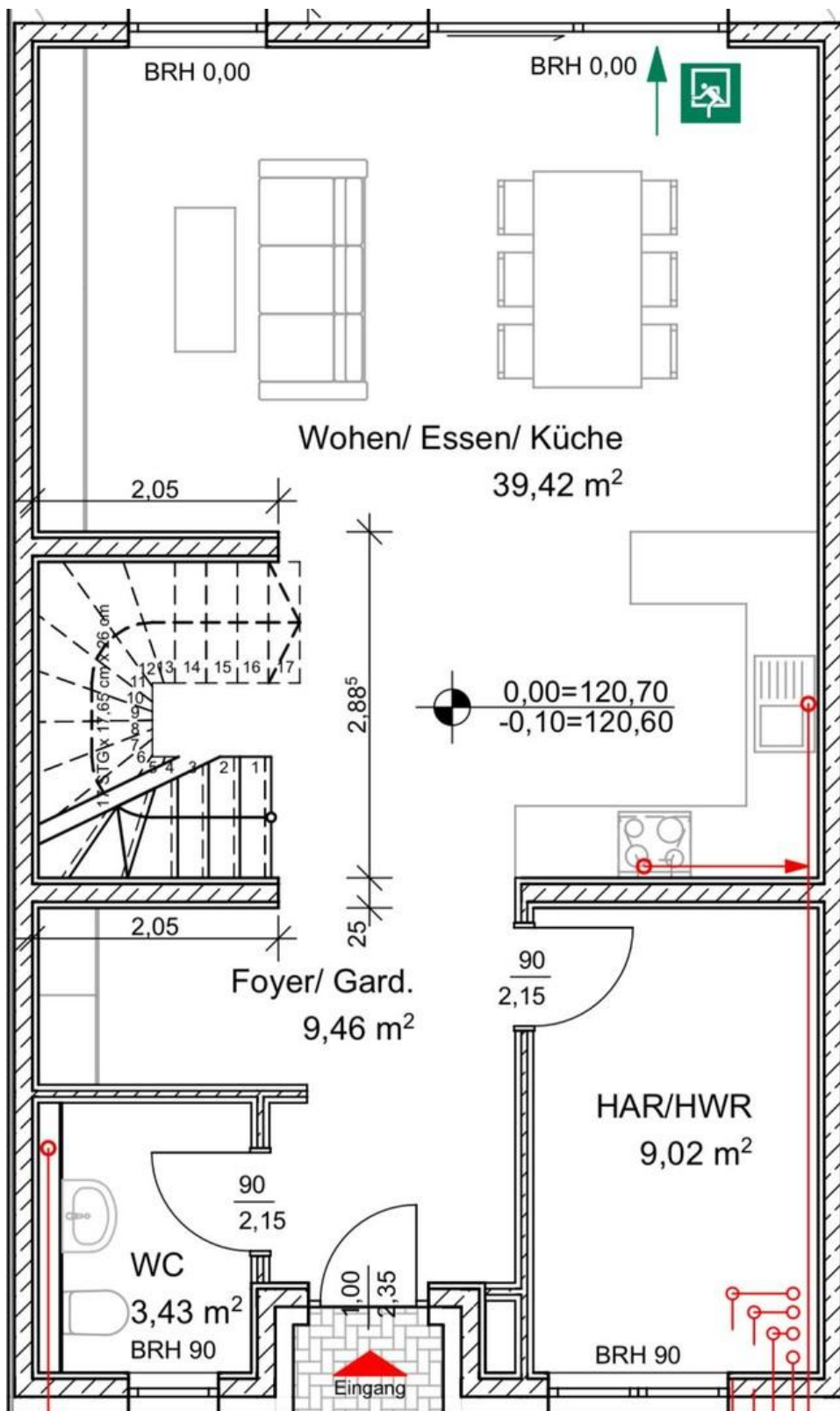
Hauseingang

Exposé - Galerie



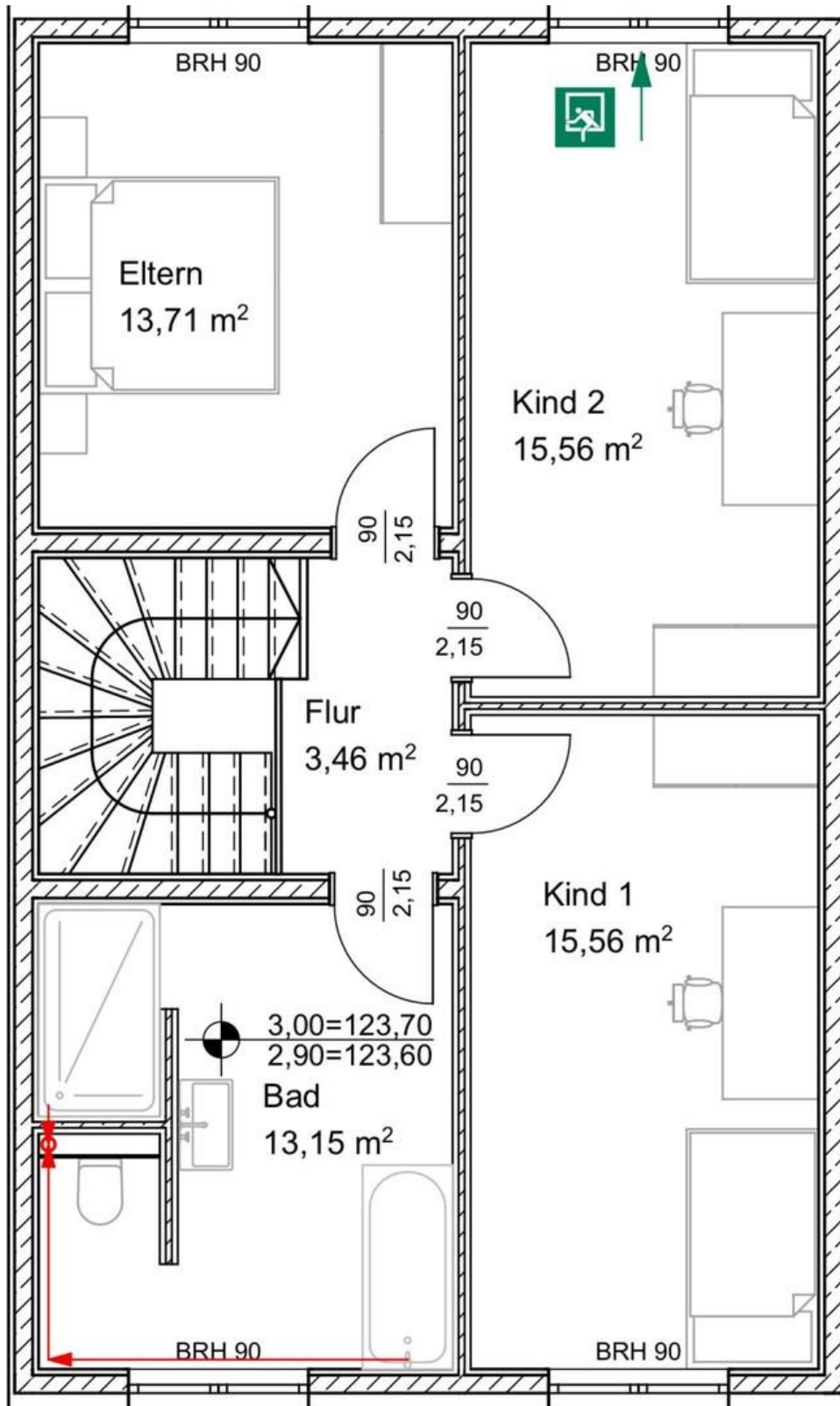
Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss