

# 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 <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Reihenmittelhaus bietet modernen Wohnkomfort und höchste Energieeffizienz (KfW 40+). Die ruhige Lage und die gute Anbindung machen es zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare.

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

## 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche

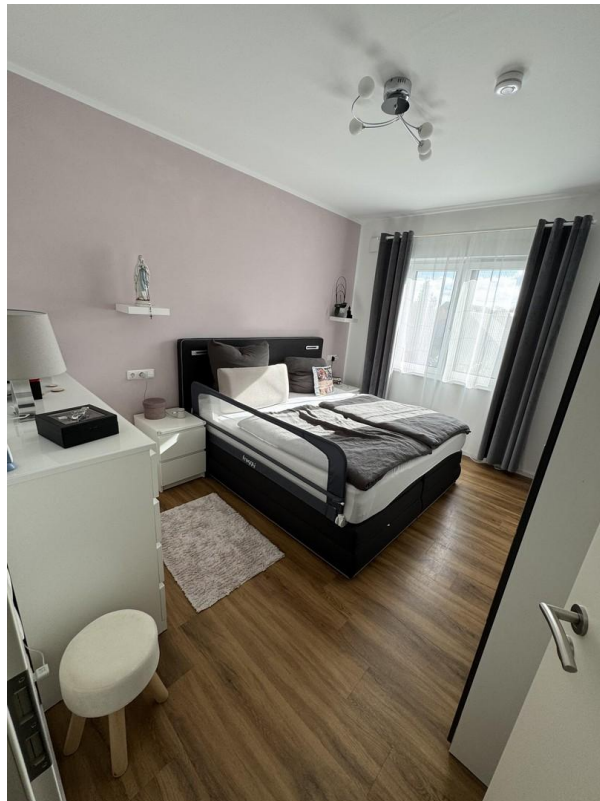


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste Wc



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Duschbereich



# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie

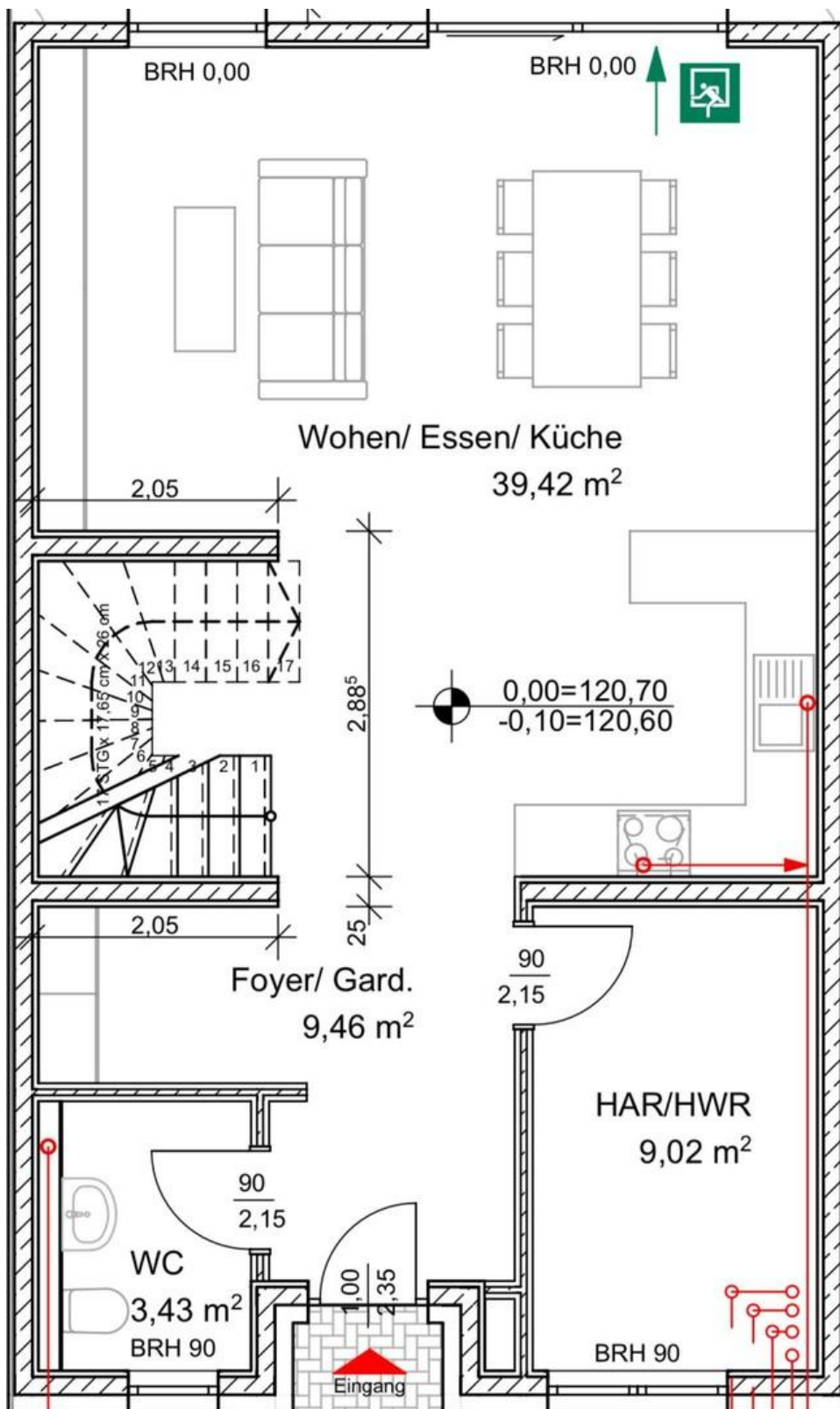


Hauseingang



Stellplatz

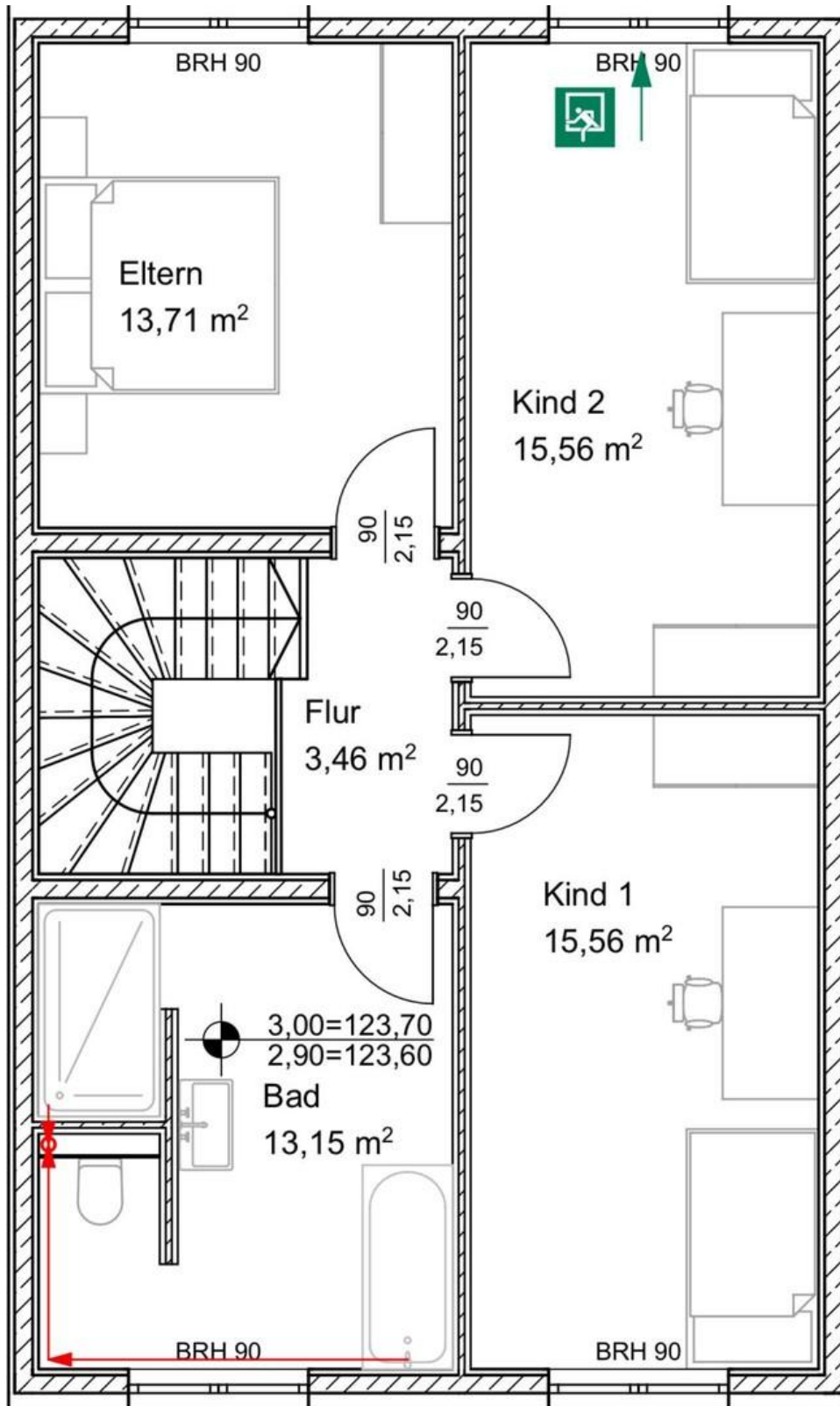
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss