

Nideggen – Nideggen

# Charmantes Bruchsteinhaus mit herrlichem Grundstück/ Optionales Baugrundstück

Objektnummer: 24460022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.050 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24460022
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1929
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.06.2028
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	277.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H

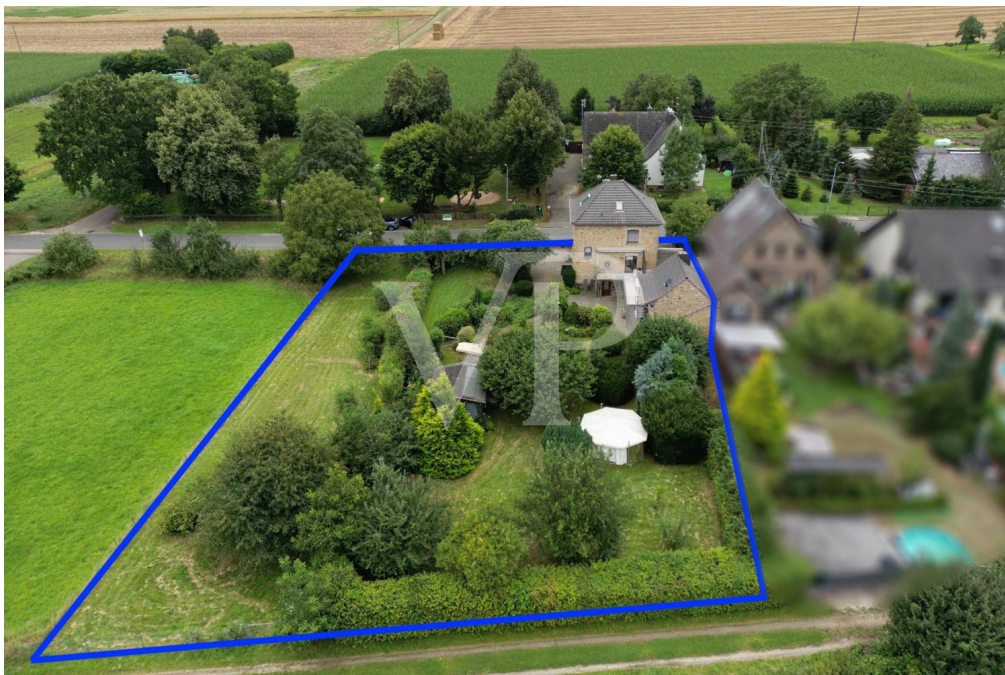
Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Ein erster Eindruck

Das schöne Bruchsteinhaus aus dem Jahre 1929 ist perfekt für Individualisten. Am Ortsrand des kleinsten Stadtteils von Nideggen liegt das geschmackvolle Wohnhaus mit Nebengebäude. Hier können Sie wunderbar das Landleben als kleine Familie genießen. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn- Essbereich mit Zugang zur Küche. Von der Küche gelangt man über den Balkon zum umgebauten Stall in das heutige Kaminzimmer. Auf dieser Etage befindet sich ebenfalls das Badezimmer. Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer und ein kleines Duschbad. Das Wohnhaus ist voll unterkellert und verfügt über eine Garage mit einem weiteren angrenzenden Abstellraum in dem ehemaligen Stall. Die charmante Immobilie eignet sich zum permanenten Wohnen, aber auch als Ferienhaus. Eine weitere Bebauung ist ebenfalls auf dem Grundstück möglich. Die Immobilie hat Ihr Interesse geweckt, dann melden Sie sich gerne und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Kontakt: 0171/6290084



Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Ausstattung und Details

Besonderheiten der Immobilie:

- Bruchsteinhaus

charakteristisch für die Region

- Garage

- Kleines Nebengebäude am Haus

- Mögliches Baugrundstück (ca. 1.000 qm)

Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Alles zum Standort

Muldenau ist der kleinste Stadtteil von Nideggen im Kreis Düren, Nordrhein-Westfalen. Im historischen Altstadt kern von Nideggen laden die gemütlichen Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. Zahlreiche Wanderwege liegen direkt vor der Haustüre. Nideggen bietet eine hervorragende Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte und Fachärzte, Kindergarten sowie Grund- und weiterführende Schulen ( Realschule u. Hauptschule), Apotheke Banken und zahlreiche Freizeitangebote. Köln erreichen Sie mit dem Pkw in ca. 40 Minuten. Düsseldorf, Aachen, Belgien und die Niederlande liegen ca. 50 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2028. Endenergiebedarf beträgt 277.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)