

Nideggen / Abenden – Nideggen

VON POLL DÜREN - Traumhaftes Landhaus im Grünen

Property ID: 24460011g



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 186 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.040 m²

Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

At a glance

Property ID	24460011g	Purchase Price	439.000 EUR
Living Space	ca. 186 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1955	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final Energy Demand	295.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.02.2034	Energy efficiency class	H

Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

The property



Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

The property



Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

The property



Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

The property



Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

The property



Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

The property



Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

A first impression

Diese besondere Immobilie wurde im Jahr 1955 erbaut und 1981 sowie 1997 erweitert. Dieses einzigartige Anwesen mit einer Wohnfläche von ca. 186 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1040 m² liegt in einer wunderschönen Alleinlage inmitten der Natur von Nideggen-Abenden. Mit ihrer individuellen Architektur und dem traumhaften Weitblick bietet sie ein außergewöhnliches Wohnambiente. Das charmante Landhaus ist ideal für all diejenigen, die die Natur lieben und eine individuelle Architektur schätzen. Die ruhige Lage bietet Ihnen hier die Möglichkeit, dem stressigen Alltag zu entfliehen. Zahlreiche Wanderwege liegen direkt vor der Haustüre. Das großzügige Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, sodass ausreichend Platz für die ganze Familie oder für individuelle Wohnkonzepte zur Verfügung steht. Die großzügig gestalteten Räume sind hell und luftig und bieten durch die stilvolle Gestaltung eine angenehme Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten mit Kaminofen, der als Ruheoase dient und zu entspannten Stunden einlädt. Das große Wellness Bad bietet zusätzlich die Möglichkeit zur Erholung und zum Abschalten. Von hier hat man ebenfalls einen herrlichen Weitblick über die angrenzenden Weiden. Eine Dachterrasse mit einem traumhaften Blick auf die umliegende Natur lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die Terrasse erreicht man über die Wendeltreppe im Turm. Die märchenschlossartige Architektur dieses Hauses ist ein echter Blickfang. Sie verleiht dem Objekt eine Einzigartigkeit und lässt den Charme vergangener Zeiten wieder aufleben. Eine Einzelgarage bietet Platz für Ihr Fahrzeug und schützt es vor Witterungseinflüssen. Der terrassenförmig angelegte Garten mit einem schönen Holzhaus schafft zusätzliche Plätze im Freien und bietet so viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus wurde umfangreich renoviert. Die hochwertigen Vinylböden in Parkettoptik verleihen den Räumen eine gemütliche und warme Atmosphäre. Sie sind pflegeleicht und langlebig, sodass sie auch den Ansprüchen einer Familie gerecht werden. Die Lage des Hauses ist ruhig und abgeschieden, aber dennoch gut an die Infrastruktur angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Haus und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Sie erreichen uns unter der Mobil Nr.: 0171/6290084

Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

Details of amenities

HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE

Immobilie mit Turm
Große Fensterflächen
Wintergarten mit Kaminofen
Wellness Bad mit bodentiefer Dusche
Vinylboden in Parkettoptik
Dachterrasse mit traumhaften Blick
Terrassenförmig angelegter Garten
Gartenhaus
Einzelgarage
Erdgastank

Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

All about the location

Die Immobilie liegt in Nideggen-Abenden. Abenden ist ein Dorf der Stadt Nideggen im Kreis Düren, NRW. Es liegt im Tal der Rur im Nationalpark Eifel in der Rureifel. Abenden ist ein beliebtes Ausflugsziel in dieser Region. Erwähnenswert ist die romanische Kirche, die nachts beleuchtet ist. Abenden besitzt eine Festhalle, die für viele kulturelle Anlässe genutzt wird. Das Erntedankfest wird traditionell gefeiert. Feierlich geschmückte Wagen werden von der Dorfbevölkerung in traditioneller Tracht begleitet. Nideggen bietet eine hervorragende Infrastruktur. Im historischen Altstadt kern laden die gemütlichen Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. 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.

Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 295.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24460011g - 52385 Nideggen / Abenden – Nideggen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aachen
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com