

Nideggen – Nideggen

# Charmantes Bruchsteinhaus mit herrlichem Grundstück/ Optionales Baugrundstück

????????? ??????????: 24460022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ????: 2.050 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24460022	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3		
????????			
????????	2	????? ?????????????	1990
????? ?????????????	1929	????????	???????
?????? ?????????????	1 x ??????	????????????	
		???????	????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	24.06.2028	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	277.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	?????	??????????????	H
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1929
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?? ?????????



???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?? ?????????



???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?? ?????????



???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?? ?????????



???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?? ?????????



???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?? ?????????



???????? ??: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?? ????????



???????? ?????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?? ????????



???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?? ?????????



???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?? ?????????



???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?? ?????????



???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

??? ?????? ???????????

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

???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

????????????????? ??? ???? ?????

Besonderheiten der Immobilie:

- Bruchsteinhaus

charakteristisch für die Region

- Garage

- Kleines Nebengebäude am Haus

- Mögliches Baugrundstück (ca. 1.000 qm)

???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24460022 - 52385 Nideggen – Nideggen

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 ?????  
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)