



**Immobilien-Exposé**

**Nachhaltig, Barrierearm und  
Energieeffizient: Ideal für Singles oder  
Paare**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3458**

## Wohnung zum Kauf

in 52385 Nideggen - Nideggen



## Details

### Provisionspflichtig

Kaufpreis

**199.000 €**

Kaufpreis

**199.000 €**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**50 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Grundstück (ca.)

**1.866 m<sup>2</sup>**

Etage

**0**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**2023**

Stellplatzmiete

**0 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**neuwertig**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Erleben Sie modernen Wohnkomfort in dieser neuwertigen Eigentumswohnung, die im Jahr 2023 in ökologischer Holzbauweise errichtet wurde. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Zimmer. Durch ihre hochwertige Ausstattung und den durchdachten Grundriss ermöglicht sie ein komfortables und barrierearmes Wohnen.

Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn- Esszimmer, das direkt auf die gemütliche Terrasse führt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und die Natur unmittelbar vor Ihrer Tür erleben. Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche und einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Besonders hervorzuheben ist der barrierearme Zugang der gesamten Wohnung. Alle Räume sind ohne Stufen erreichbar, was höchsten Wohnkomfort garantiert. Als Effizienzhaus 40+ bietet die

Wohnung eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise. Die Photovoltaikanlage versorgt sowohl die Heizung als auch die Wallboxen für Elektrofahrzeuge mit umweltfreundlicher Energie. Eine Luftwärmepumpe und eine Lüftungsanlage sorgen zusätzlich für ein optimales Raumklima und eine nachhaltige Energieversorgung.

Diese exklusive Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder ältere Menschen, die Wert auf ein barrierearmes und umweltbewusstes Wohnen legen. Die ökologische Holzbauweise schafft ein gesundes Wohnklima und eine ansprechende, zeitgemäße Optik. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

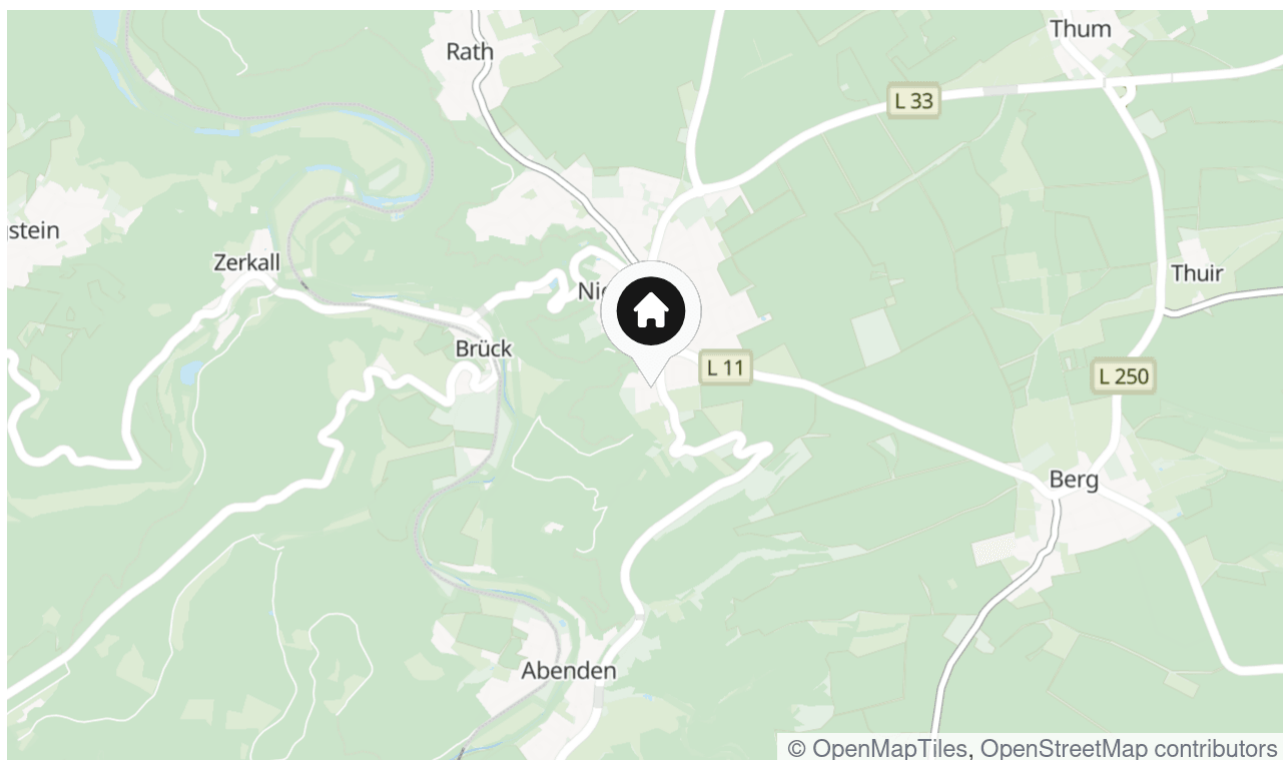
## **Ausstattung**

- Wohnfläche: 50 m<sup>2</sup>
- Hausgeld: 191,00 €
- Zimmer: 2 lichtdurchflutete Zimmer
- Terrasse: Gemütliche, private Terrasse mit direktem Zugang vom Wohn-Esszimmer
- Badezimmer: Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Zugang: Barrierearmer Zugang, stufenfrei für komfortables Wohnen
- Heizung: Effiziente Luftwärmepumpe für niedrige Energiekosten
- Lüftung: Hochwertige Lüftungsanlage für ein optimales Raumklima
- Energieeffizienz: Effizienzhaus 40+ für nachhaltige Energieeinsparung
- Fenster: Hochwertige Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Stellplatz: Optionaler Stellplatz für zusätzlich 7.000€ verfügbar

## Lage & Umgebung

52385 Nideggen - Nideggen

Nideggen besticht durch seine historische Altstadt und die imposante Burg. Umgeben von dichten Wäldern und markanten Sandsteinfelsen ist die Gegend ein Paradies für Natur- und Kletterfreunde. Dank guter Verkehrsanbindung sowie nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten und Schulen bietet Nideggen eine hohe Lebensqualität in ruhiger, naturnaher Umgebung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

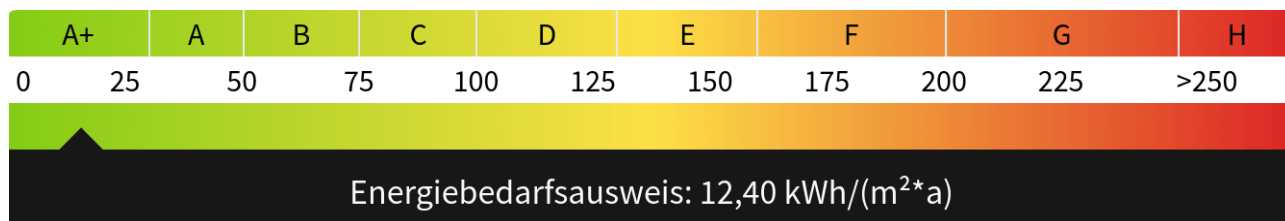
Endenergiebedarf  
**12,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Heizungsart  
**Fußbodenheizung**

Wesentlicher Energieträger  
**LUFTWP**

Gültig bis  
**16.02.2034**







Hausansicht



Eingangsbereich





Badezimmer

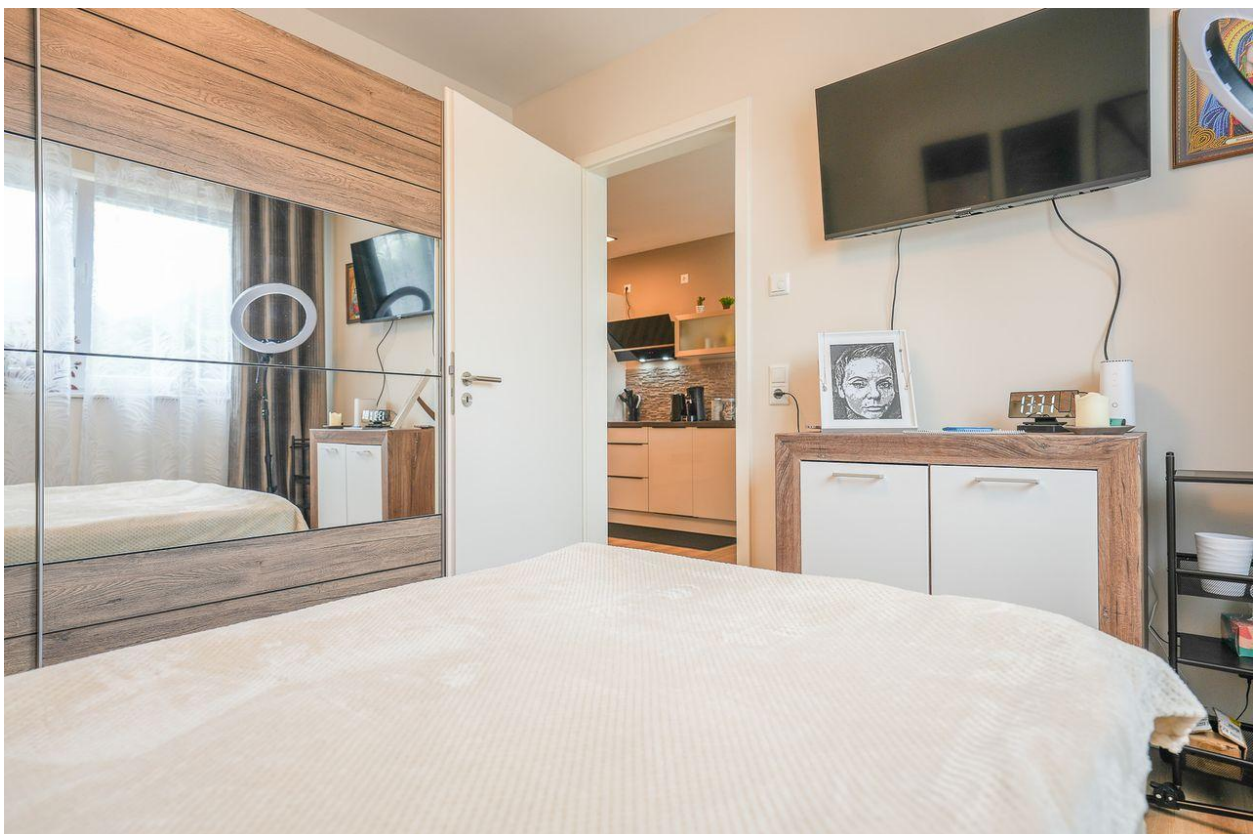


Wohn Essbereich





Küche



Schlafzimmer

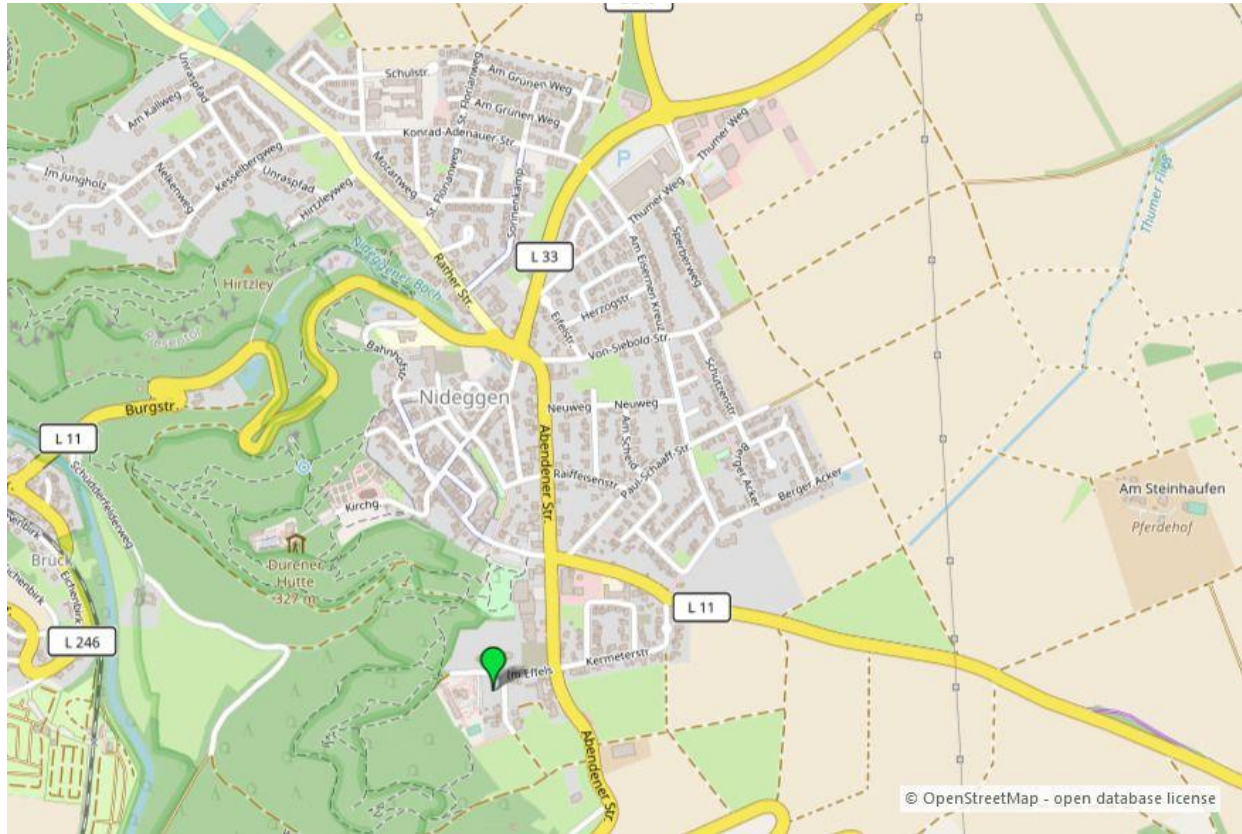




Terrasse



Grundriss



Umgebungskarte

## Kontakt

Wassenberger Str 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 015754490071  
E-Mail: n.zaric@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Nikola Zaric

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

