



Immobilien-Exposé

**Hier werden Sie gesehen – Ihre Chance
für Wohnkomfort und Gewerbe unter
einem Dach!**

Objekt-Nr.:
20049-3507

Haus zum Kauf

in 52382 Niederzier



Details

Kaufpreis

199.000 €

Kaufpreis

199.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Provision inkl. USt.

zzgl. USt.

Wohnfläche (ca.)

98 m²

Zimmer

5

Nutzfläche (ca.)

137 m²

Grundstück (ca.)

213 m²

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Baujahr

1930

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Wohn- und Geschäftshaus in Niederzier! Diese beeindruckende Immobilie aus dem Jahr 1930 bietet eine einmalige Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten auf harmonischer Weise zu vereinen. Auf einem Grundstück von ca. 213 m² vereint die Immobilie weitreichende Gewerbemöglichkeiten mit einem komfortablen Wohnbereich.

Das vollunterkellerte Gebäude ist praktisch und mit einer Ölheizung aus dem Jahr 1998 ausgestattet. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Gewerbefläche von 137 m², die derzeit als Kiosk genutzt wird und Ihnen zahlreiche weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Ober- und Dachgeschoss finden Sie eine großzügige Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 98 m². Hier stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, die eine flexible Gestaltung ermöglichen. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und ein Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien und individuelle Raumkonzepte.

Diese Immobilie ist nicht nur ein vielseitiges Wohnkonzept, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Erleben Sie das Potenzial dieses Wohn- und Geschäftshauses in Niederzier und entdecken Sie die vielfältigen Chancen, die es Ihnen bietet. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Ausstattung

- Vollunterkellertes Gebäude für zusätzlichen Stauraum
- Öl-Befeuerungssystem aus dem Jahr 1998
- Erdgeschoss bietet eine großzügige Gewerbefläche auf ca. 137 m²
- Obergeschoss und Dachgeschoss beherbergen eine geräumige Wohnung mit 5 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 98 m²

Lage & Umgebung

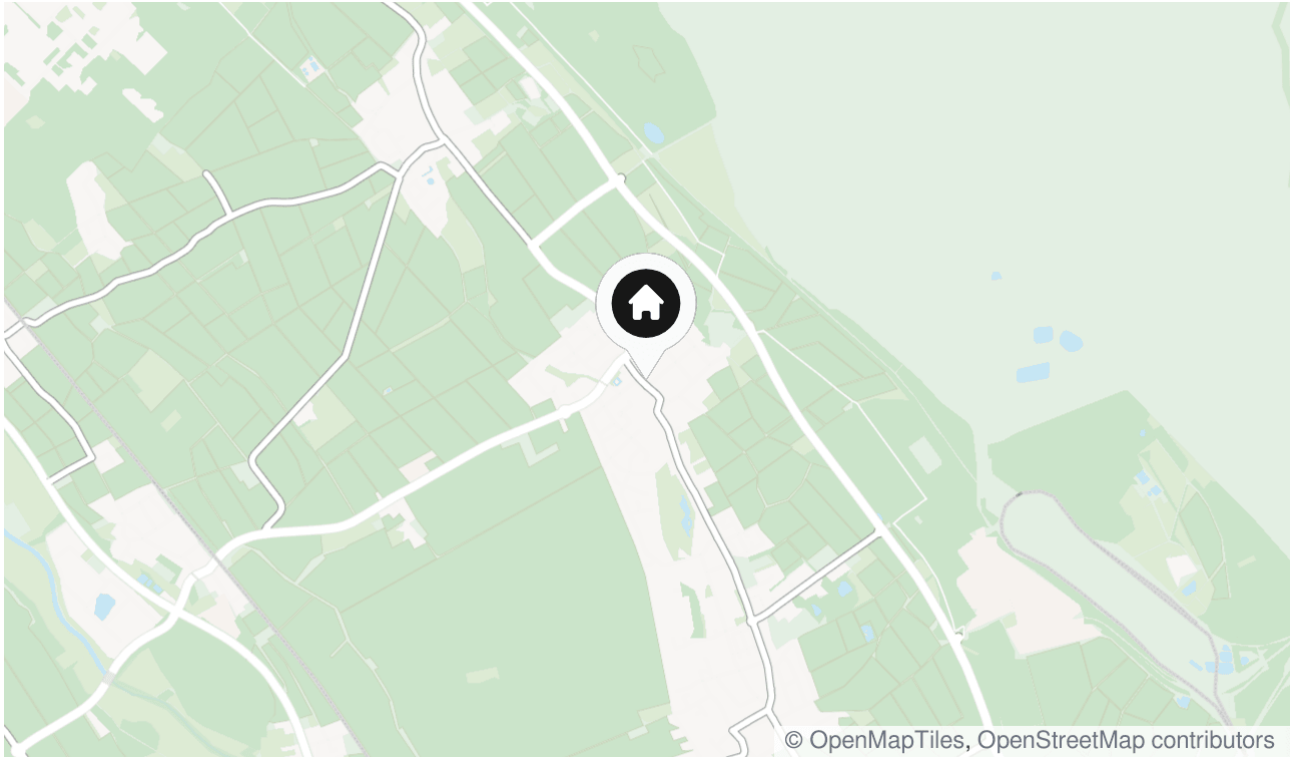
52382 Niederzier

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der charmanten Gemeinde Niederzier, eingebettet in die malerische Landschaft der nordrhein-westfälischen Region. Niederzier ist ein idyllischer Ortsteil, der eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe bietet. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern und Wäldern, die zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit schnellen Verbindungen zu den nahegelegenen Städten Düren und Jülich. Die Autobahn A4 sorgt zudem für eine komfortable Verbindung nach Köln und Aachen, was Niederzier zu einem strategisch günstigen Standort macht. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar, was eine unkomplizierte Fortbewegung in der Region ermöglicht.

In der näheren Umgebung befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung. Die Gemeinde fördert ein aktives Gemeinschaftsleben, was sich in zahlreichen Vereinen und Veranstaltungen widerspiegelt, die das soziale Miteinander stärken.

Niederzier bietet somit nicht nur eine exzellente Wohnqualität, sondern auch eine ideale Lage für Geschäftstätigkeiten. Die Kombination aus naturnaher Umgebung und urbaner Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Investoren und Familien gleichermaßen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

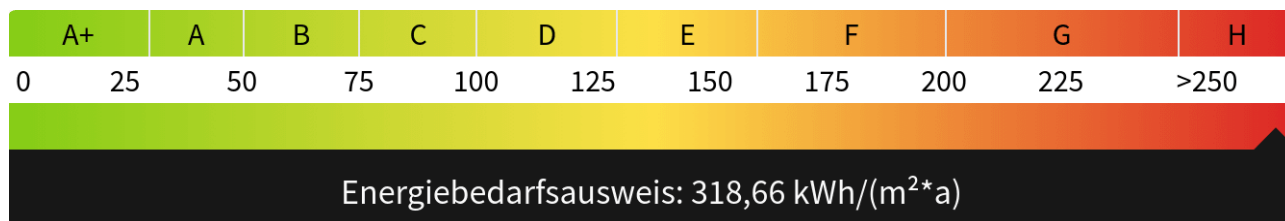
Endenergiebedarf
318,66 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser
Ja

Heizungsart
Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger
OEL

Gültig bis
29.10.2034





1



2



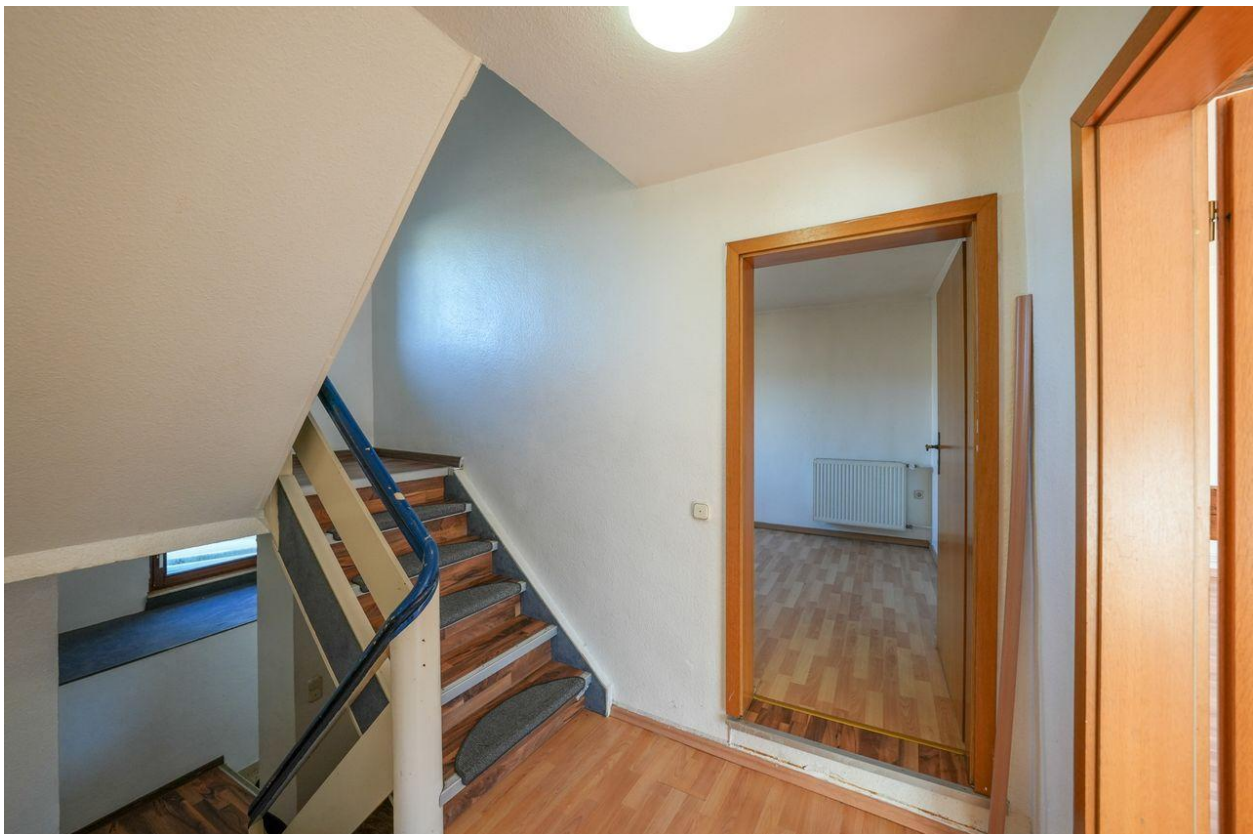
3



4



5



6



7



8



9



10



11



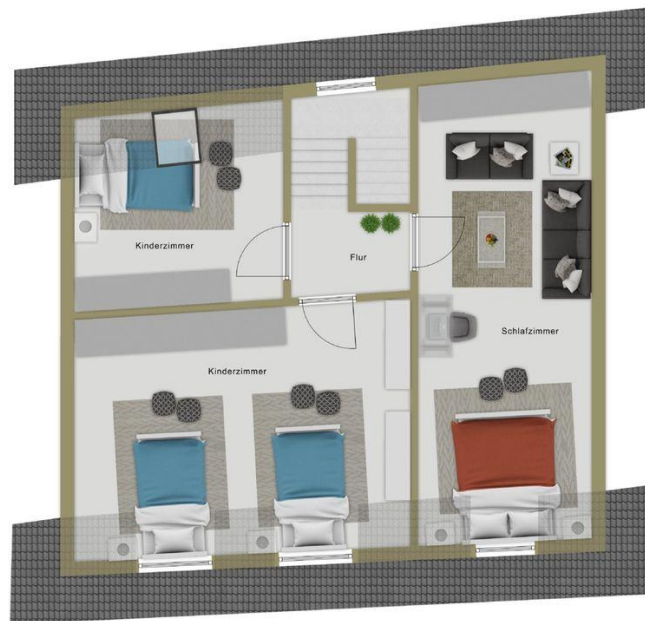
12



13 EG



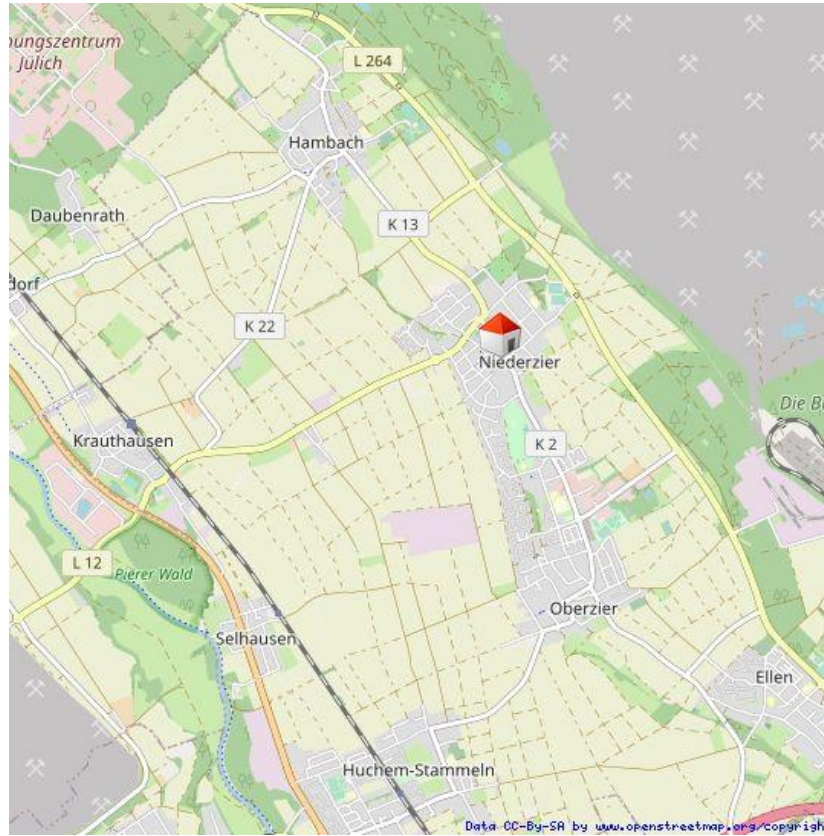
14 OG



15 DG



16 KG



Lageplan

Kontakt

Wassenberger Str. 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 024529787819
E-Mail: n.adams@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

