Nörvenich! Unikat! Exklusives Eigenheim mit besonderem Charme und vielen Extras + Garage! (LK 5060)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de

Kaufpreis	495.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1997	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	135 m²	**Zimmer**	3
Nutzfläche	197 m²	**Grundstück**	578 m²
Garage/Stellplatz	1/2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Essbereich, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Vollbad, Terrasse, Wintergarten und Sonnengarten
OG: Dachstudio (wohnlich ausgebaute Nutzfläche) und Spitzboden
KG (voll unterkellert): Flur, Heizraum, Vorrats- und Abstellraum mit angrenzender Waschküche, Hobbyraum sowie zwei weitere Räume zur freien Nutzung und Kelleraußentreppe

BESCHREIBUNG
Dieses freistehende, exklusive Einfamilienhaus in Nörvenich ist weit mehr als ein klassisches Eigenheim ? es ist ein echtes Unikat mit außergewöhnlichem Charakter, beeindruckender Großzügigkeit und enormem Potenzial. Die Kombination aus massiver Bauweise, durchdachter Raumstruktur, besonderen Wohnbereichen, einem liebevoll angelegten Südgarten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Das im Jahr 1997 erbaute Haus präsentiert sich in einem gepflegten, ruhigen Wohnumfeld und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit hohem Platzbedarf oder Interessenten, die Wohnen, Arbeiten, Hobby und Entspannung harmonisch miteinander vereinen möchten. Hier entsteht nicht nur Wohnraum ? hier eröffnet sich die Möglichkeit, ein ganz persönliches Zuhause mit besonderer Atmosphäre zu gestalten.

Bereits der offene und einladende Eingangsbereich im Erdgeschoss vermittelt ein repräsentatives und zugleich behagliches Wohngefühl. Das gesamte Erdgeschoss ist einheitlich mit hellen Fliesen ausgestattet, wodurch die Räume

freundlich, großzügig und harmonisch wirken. Rechter Hand befindet sich ein praktisches Gäste-WC mit Fenster, WC und Waschbecken.

Die großzügig geschnittene Küche überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche, ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht, während eine Terrassentür den direkten Zugang in den Garten ermöglicht. So entsteht ein funktionaler und zugleich kommunikativer Mittelpunkt des Hauses ? ideal für kulinarische Abende, geselliges Beisammensein und den Alltag mit der Familie.

Das absolute Herzstück dieser besonderen Immobilie ist das offene, weitläufige Wohnzimmer mit Elektrokamin und einer beeindruckenden, vollständig verglasten Wohnraumerweiterung. Dieser Bereich verleiht dem Haus eine außergewöhnliche Großzügigkeit und schafft ein Wohnambiente, das durch Licht, Weite und Transparenz geprägt ist. Die Verglasung lässt sich zum Garten hin öffnen und ist zudem mit einer Beschattungsanlage ausgestattet. Auch die verglaste Decke der Wohnraumerweiterung unterstreicht den besonderen Charakter dieses Raumes und sorgt für ein exklusives, fast atelierartiges Wohngefühl.

Zusätzlich führt eine weitere Tür vom Wohnzimmer in den Wintergarten. Auch dieser ist zum Garten sowie zur Decke hin verglast und verfügt über eine Beschattungsmöglichkeit. Die Seiten des Wintergartens sind massiv errichtet und verspachtelt. Dadurch entsteht ein geschützter, heller und vielseitig nutzbarer Bereich, der den Wohnkomfort nochmals erweitert. Von hier aus gelangen Sie sowohl in den Garten als auch zur Garage ? eine gelungene Verbindung aus Komfort, Funktionalität und besonderer Wohnqualität.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten. Diese Anordnung bietet kurze Wege, Privatsphäre und ein angenehmes Wohngefühl auf einer Ebene.
Das großzügige Vollbad ist mit einer ebenerdigen Walk-in-Dusche, einer Eckbadewanne, WC, Waschtisch und mehreren Fenstern ausgestattet.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine Metallkonstruktion, welche mit Treppenstufen aus massivem Holz ausgelegt ist. Bei Bedarf kann der aktuell installierte Treppenlift in der Immobilie verbleiben und mit übernommen werden.
Das wohnlich ausgebaute Dachstudio (Nutzfläche) präsentiert sich als großer, heller Raum, der sich optisch in zwei Bereiche gliedert und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.
Ob als Rückzugsort, Atelier, Arbeitsbereich, Hobbyraum oder großzügige Ergänzung zum bestehenden Wohnkonzept ? dieser Bereich bietet enormes Potenzial für die Erfüllung Ihre Wünsche!
Ein heller Vinylboden, Deckenspots und praktische Einbauschränke schaffen ideale Voraussetzungen für jegliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.
Große Fensterflächen sorgen auch im Obergeschoss für viel Licht und ein angenehmes Raumgefühl.

Abschließend wird das Obergeschoss durch einen von hier aus zugänglichen Spitzboden vervollständigt, welcher weitere sinnvolle Abstellfläche bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit ein beeindruckendes Raumangebot, das die Nutzungsmöglichkeiten nochmals deutlich erweitert.

Der größtenteils geflieste Keller umfasst einen Flur, einen Heizraum, einen großen Vorrats- und Abstellraum mit angrenzender Waschküche, einen großen Hobbyraum sowie zwei weitere Räume zur freien Nutzung. Ob Werkraum, Fitnessbereich, Lagerfläche, weitere Hobbyzone oder kreativer Rückzugsort ? hier stehen zahlreiche Optionen offen.
Ein weiterer kleiner Flur führt zur Kelleraußentreppe und schafft zusätzliche Flexibilität.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Der liebevoll gestaltete Außenbereich fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein und bietet verschiedene Möglichkeiten, die Zeit im Freien zu genießen.

Neben der Terrasse steht ein weiterer, separat angelegter Freisitz mit überdachtem Pavillon zur Verfügung, der auch bei wechselhaften Wetterbedingungen einen geschützten und gemütlichen Rückzugsort gewährt. Ein unmittelbar angrenzender, massiver Gartenkamin mit Grillfunktion ergänzt diesen Bereich und schafft ideale Voraussetzungen für gesellige Grillabende und entspannte Stunden im Freien.

Ein praktisches Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum und hält Gartengeräte sowie weitere Utensilien ordentlich und trocken untergebracht.

Der Garten bietet verschiedene Aufenthaltsbereiche und lädt zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein.

Durch die gelungene Verbindung von Wohnbereich, Wintergarten, Terrasse und Garten entsteht ein außergewöhnlich angenehmes Zusammenspiel von Innen- und Außenraum.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch zwei Stellplätze sowie eine Garage.

Dieses Einfamilienhaus in Nörvenich vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzflächen, einen gepflegten Garten und außergewöhnliche Ausstattungsdetails wie Wintergarten, verglaste Wohnraumerweiterung und voll unterkellertes Raumangebot.

Eine Immobilie wie diese findet man nur selten: individuell, großzügig, lichtdurchflutet und voller Möglichkeiten.
Dieses Haus ist ein absolutes Unikat mit extrem viel Potenzial ? ideal für Menschen, die nicht einfach nur ein Haus suchen, sondern ein besonderes Zuhause mit Charakter, Raum und Zukunftsperspektive.

FAZIT
Dieses exklusive, außergewöhnliche Einfamilienhaus in Nörvenich-Rath eignet sich besonders für Familien, Paare mit großem Platzbedarf sowie Interessenten, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach vereinen möchten.

Dank der großzügigen Raumaufteilung, des voll unterkellerten Bereichs sowie des liebevoll angelegten Südgartens bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum zur individuellen Entfaltung.

Wer ein besonderes Zuhause mit Charakter, Licht, Großzügigkeit und Entwicklungspotenzial sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Die Immobilie befindet sich im Nörvenicher Ortsteil Rath, einer ruhigen und wohnlich geprägten Lage im Kreis Düren. Rath überzeugt durch ein angenehmes, dörfliches Umfeld mit viel Grün und einer familienfreundlichen Atmosphäre.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zum Zentrum von Nörvenich, wo Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in Nörvenich und der näheren Umgebung. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind durch die ländlich geprägte Umgebung sowie die Nähe zu Feldern, Wiesen und Spazierwegen gegeben und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Standortes.

Durch die verkehrsgünstige Lage ist Rath gut an die umliegenden Orte und Städte angebunden.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Düren, Kerpen und Erftstadt sind mit dem Auto gut erreichbar, ebenso die Ballungsräume Köln und Bonn.
Damit eignet sich die Lage ideal für Familien, Berufspendler und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit naturnaher Atmosphäre und praktischer Nähe zur regionalen Infrastruktur schätzen.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (https://zeitundwert.de/kontakt/AGB), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.