



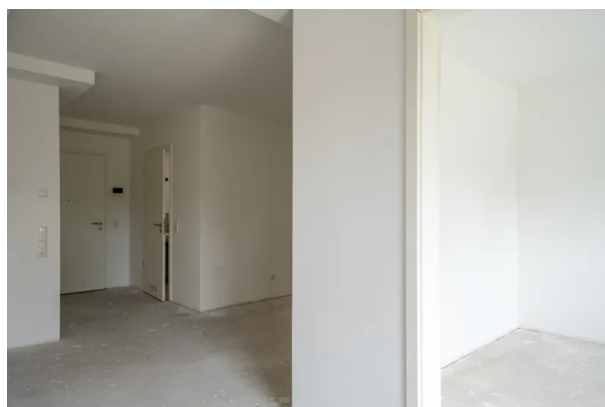
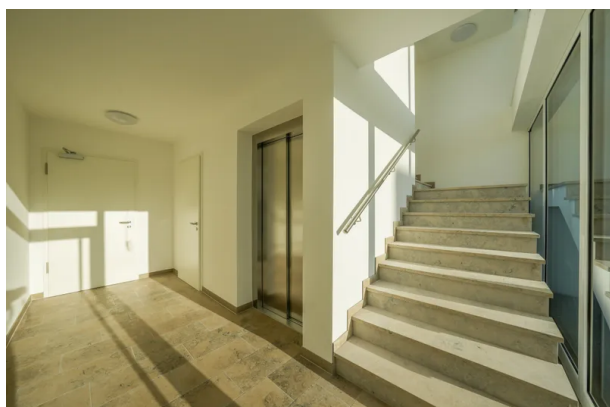
Wohnung

**Moderne 2-Zimmer-
Gartenwohnung in ökologischer
Holzbauweise – ideal für Singles
oder Kapitalanleger**

**Objekt-Nr.:
20049-3671**

Wohnung zum Kauf

in 52385 Nideggen





Details

Preise	Kaufpreis	169.000 €
	Hausgeld	134 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 42 m²
	Zimmer	2
Zustand und Bauart	Baujahr	2023
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	1
	Badezimmer	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Fahrradst. (Personen)	Personen

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl	Miete pro Einheit
	1	7.000 €

Beschreibung

Sie suchen eine stilvolle Rückzugsoase für sich selbst oder eine attraktive Kapitalanlage mit Zukunft? Dann werfen Sie einen genaueren Blick auf dieses moderne Wohnjuwel! Klare Linien, durchdachter Grundriss, sofort bezugsfrei: In einem erst 2023 errichteten KfW40+ Haus in massiver, ökologischer Holzbauweise wartet diese charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 42m² Wohnfläche auf ihre Nutzung. Ideal geschnitten für Singles oder Pendler,



punktet sie mit einem hellen Wohn-, Ess- und Kochbereich, einem gemütlichen Schlafzimmer sowie einem innenliegenden Bad mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss. Privatsphäre mit Gartenfeeling: Ein echtes Highlight ist der direkte Zugang von der Essecke auf die private Terrasse mit eigenem Gartenanteil – perfekt für entspannte Abende im Freien, kleine Kräuterbeete oder Ihre persönliche Outdoor-Lounge. Komfort trifft Nachhaltigkeit: Dank barrierearmem Zugang, durchdachter Raumaufteilung und nachhaltiger Holzbauweise erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche an Komfort, Ästhetik und Umweltbewusstsein. Praktisch und durchdacht: Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für Ordnung, während der gemeinschaftliche Fahrradraum eine sichere Unterbringung für Ihr Rad bietet. Fazit: Ob zur Eigennutzung oder als renditestarke Investition – diese moderne Gartenwohnung überzeugt durch Qualität, Lage und Konzept. Jetzt besichtigen und Wohnqualität neu definieren!

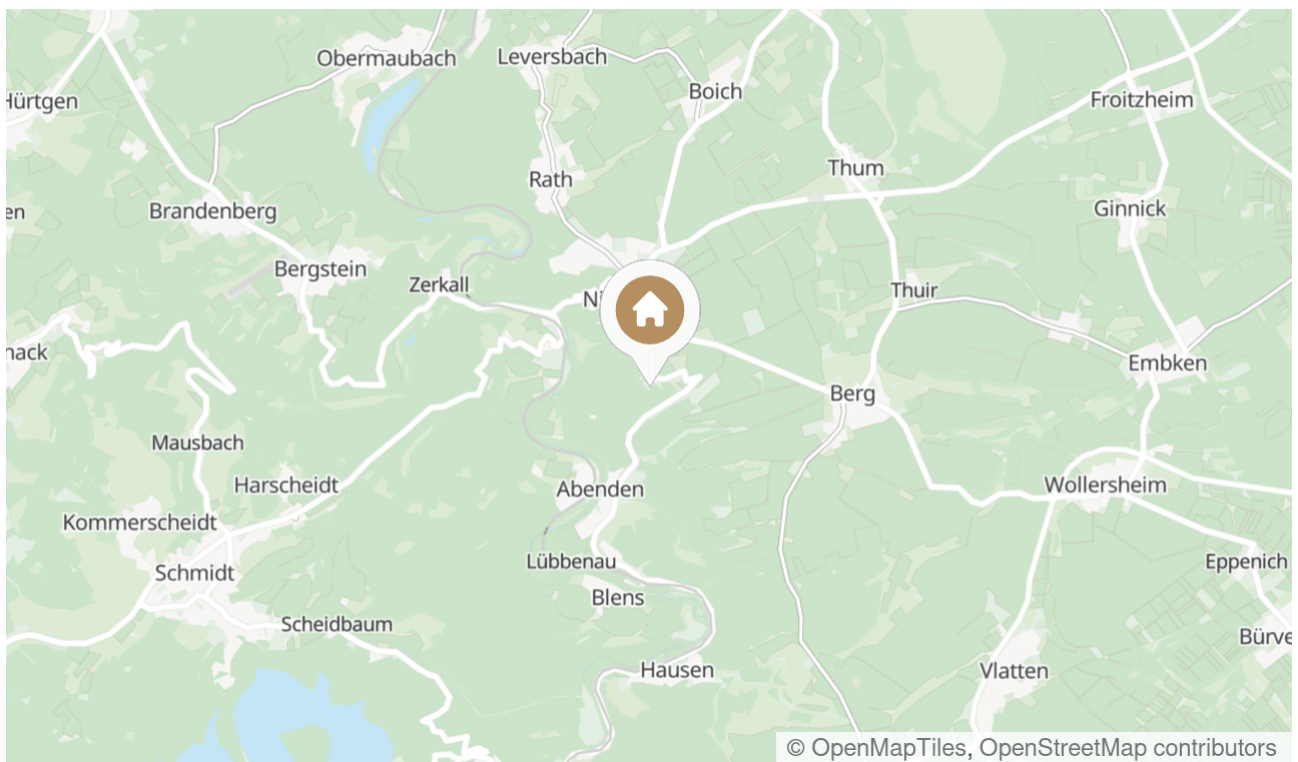
Ausstattung

- Leerstehende Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2023 mit ca. 42 m² Wohnfläche - Moderne 2-Zimmer-Aufteilung: Wohn-, Ess- und Kochbereich, Schlafzimmer - Essbereich mit Zugang auf die private Terrasse mit eigenem Gartenanteil - Innenliegendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss - Barrierearmer Zugang - PV Anlage auf dem Dach zur nachhaltigen Energieerzeugung - Errichtet in massiver ökologischer Holzbauweise als KfW40+ Haus - Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden - Fußbodenheizung für angenehme Wärme in jedem Raum - Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage - Zusätzlicher Abstellraum für mehr Stauraum - Fahrradraum für sichere Unterbringung von Fahrrädern - Wallbox für das komfortable Laden von Elektrofahrzeugen - Zusätzlicher PKW-Stellplatz für 7.000 € verfügbar - Monatliches Hausgeld i. H. v. ca. 134,00€

Lage & Umgebung

52385 Nideggen

Die hier angebotene Gartenwohnung befindet sich in der malerischen Stadt Nideggen, eingebettet in die wunderschöne Landschaft der Eifel. Nur einen Kilometer vom charmanten Stadtzentrum entfernt, bietet dieser Standort eine perfekte Balance aus Ruhe und urbaner Nähe. Nideggen ist bekannt für seine historische Altstadt und die beeindruckende Nideggener Burg, die als beliebtes Ausflugsziel in der Region gilt. Die unmittelbare Waldnähe lädt zu erholsamen Spaziergängen und Naturerlebnissen ein, während Sie gleichzeitig von der ausgezeichneten Infrastruktur der Stadt profitieren können. Die Lage kombiniert das Beste aus Naturverbundenheit und bequemer Erreichbarkeit zu einem einzigartigen Wohngefühl.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2034-02-16

Endenergiebedarf

12,4 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A+

Baujahr

2023

Wesentlicher Energieträger

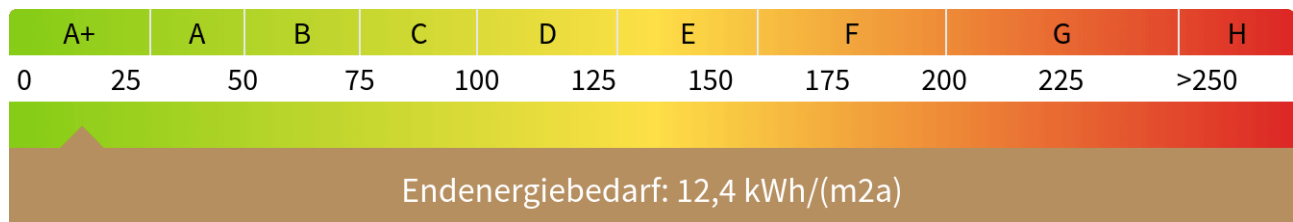
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Fußbodenheizung





Rückansicht



Hauseingang



Blick zum Wohnungseingang



Blick vom Wohnbereich zur Küche



Blick auf die Terrasse



Blick ins Schlafzimmer



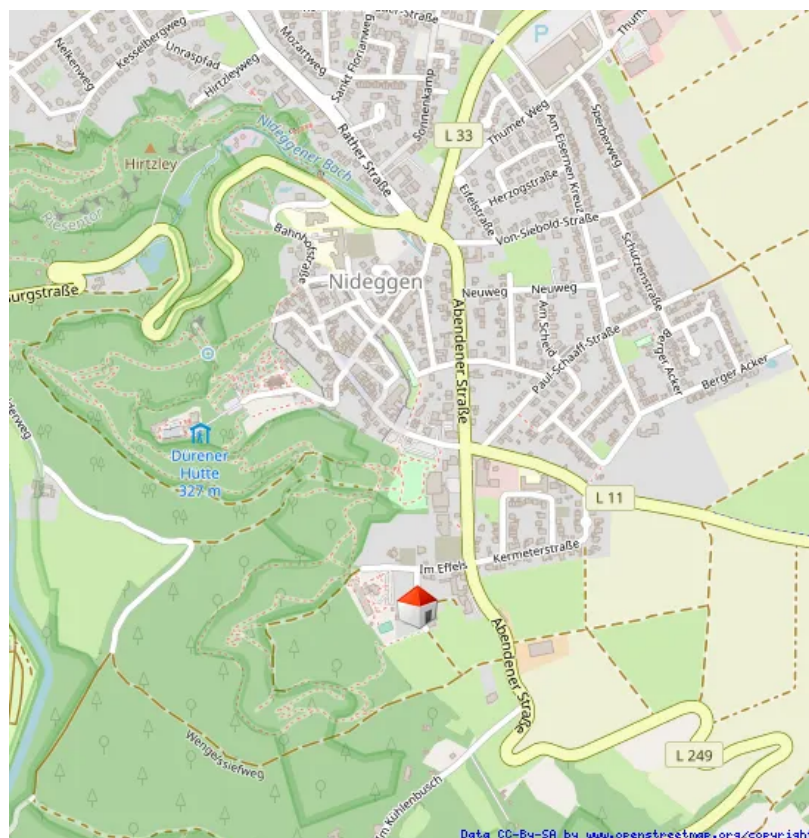
Schlafzimmer



Badezimmer



Terrasse



Lageplan

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

